

The image shows a bright, modern living room with a high ceiling and light-colored walls. A large window on the left side of the room provides a view of an outdoor terrace with a white sofa and a blue railing. The terrace is situated under a sloped roof. In the foreground, there is a black coffee table. To the right, a black metal cart holds a Marshall amplifier and some books. A small white table with a decorative object on it is also visible. In the background, a dining area with a dark table and chairs is partially visible through an arched doorway. A colorful abstract painting is mounted on the wall to the right.

aktiv.

Olsvikåsen 9, 5183 OLSVIK

**Flott 3-roms toppleilighet. Stor
terasse med flotte solforhold og
utsikt. Fast parkeringsplass i
garasje med elbillader.**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 314 700,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 3 614 031,-
Felleskostn.: Kr 6 804,-
Selger: Tommy Kverhellen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 90/95.1 kvm
Tomtstr.: 33890.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 29
Andelsnr.: 195
Oppdragsnr.: 1505250332

Velkommen til visning!-Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Olsvikåsen 9! Bo høyt og fritt i en fantastisk toppleilighet med stor, solrik terrasse – perfekt for lange sommerdager og hyggelige kvelder. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager, turområder og alle nødvendige servicetilbud. Her får du en kombinasjon av komfort, utsikt og en praktisk beliggenhet som passer en hver!

Verdt å nevne:

To store soverom
Fast parkeringsplass med elbillader
Fantastiske solforhold
Gode kollektivtilbud
TV/Internett inkludert i felleskostnader.
Kort vei til skole og barnehager
Gåavstand til matbutikk
Kun 15 minutter med bil til Bergen sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	48
Energiattest	53
Nabolagsprofil	124
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 5.1 m²

BRA totalt: 95.1 m²

TBA: 15.8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5.1 m² Ekstern bod (5.1 m²).

4. etasje

BRA-i: 90 m² Entre/gang (10.2 m²), bad (3.5 m²), bod (3 m²), vaskerom (3.2 m²), Soverom (14.7 m²), Soverom (11.7 m²), stue (26.8 m²), kjøkken (11.3 m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15.8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

33890.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten har opparbeidet fellesområder med plen, gangstier, park, lekeareal, sittegrupper og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Velkommen til Olsvikåsen 9 – en flott leilighet med sentral beliggenhet i hjertet av Bergen Vest! Her bor du i et område som kombinerer ro og trivsel med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Området er barnevennlig med både skoler og barnehager i umiddelbar nærhet, og kun få minutters kjøring unna finner du Vestkanten kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og aktiviteter.

For den aktive finnes gode muligheter i nærområdet. Olsvikhallen og Olsvik

idrettsplass ligger i gangavstand, og treningssentre som SATS på Vestkanten, Spret & Blid i Drotningstveit og In Shape i Olsvik er alle i nærheten. For friluftsentusiaster er Lyderhorn et populært turmål med kort avstand fra boligen, i tillegg til flere andre fine turområder i nærområdet.

De minste vil trives med flere lekeplasser i området – også rett utenfor borettslagets tomt. I tillegg ligger Vannkanten Badeland kun få minutter unna, og Kjøkkelvik IL tilbyr et variert idrettstilbud innen fotball, håndball og turn. Barnefamilier vil også sette pris på det gode utvalget av barnehager, blant annet Olsvikparken barnehage og Olsvikåsen Kanvas-barnehage.

Når det gjelder daglige innkjøp, finner du både Kiwi og Coop Extra i Olsvik innen gangavstand. En kort kjøretur til Vestkanten Storsenter gir deg tilgang til et enda større utvalg av butikker, spisesteder, frisører, vinmonopol og mye mer. Her finner du også Loddefjord terminal med gode kollektivforbindelser. Buss nr. 40 og 24 tar deg til Bergen sentrum på omtrent 15–20 minutter.

Denne boligen passer perfekt for deg som ønsker å bo i et trygt og barnevennlig område med kort vei til både natur, fritidsaktiviteter og byliv.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Olsvikparken barnehage (0-5 år) 0.3 km.

Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 0.5 km.

Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år) 0.8 km.

Skole:

Olsvik skole (1-10 kl.) 0.4 km.

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 1.5 km.

Olsvikåsen videregående skole 0.8 km.

Laksevåg videregående skole 7.1 km.

Fritid:

Olsvikparken balløkke grus (Ballspill) 0.4 km.

Olsvikstallen borettslag ballbane (Ballspill) 0.5 km.

In Shape 1 km.

EVO Godvik 2.2 km.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Yttervegg konstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Saltak tekket med betongtakstein, takrenner og nedløp i alu.

Vinduer: Vinduer med malte trekarmer.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner på kjøkken og vaskerom.

Ingen forhold er gitt TG 3.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? 2023.

Hvor lenge har du eid boligen? 2 år.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Elbil lader på garasjeplassen.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

4.etg: 95 m² BRA / 90 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4. etg: Entre/gang (10.2 m²), bad (3.5 m²), bod (3 m²), vaskerom (3.2 m²), Soverom (14.7 m²), Soverom (11.7 m²), stue (26.8 m²), kjøkken (11.3 m²).

I tillegg medfølger 1 stk ekstern bod på ca. 5 m² samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Fliser på bad, entre/gang og vaskerom, laminat på øvrige rom.

Vegger: Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Entré |

Velkommen inn i en delikat, flislagt entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Her får du et ryddig og innbydende førsteinntrykk som gir en varm velkomst hver gang du kommer hjem.

Stue |

Lys og romslig stue med moderne spotter i himlingen og en stilren spilevegg som gir rommet et moderne og eksklusivt preg. Store vinduer gir godt med naturlig lysinnslipp! Stuen har en smart planløsning som enkelt lar seg møblere med både sofa- og spisegruppe – et perfekt samlingspunkt for hyggelige stunder med familie og venner.

Balkong |

Fra stuen har du direkte utgang til en herlig, solrik balkong på hele 15,8 m²! Her er det rikelig med plass til både loungegruppe, spisebord og grill – et perfekt sted å nyte lange sommerdager, solrike ettermiddager og hyggelige kvelder med venner og familie.

Kjøkken |

Lyst og innbydende kjøkken med moderne folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Over benkeplaten finner du stilfulle fliser, stål oppvaskkum og ventilator. Kjøkkenet byr på rikelig med både skap- og benkeplass – perfekt for deg som liker å lage mat og ønsker en praktisk og funksjonell kjøkkenløsning. Av integrerte hvitevarer er det oppvaskmaskin, kombiskap, stekeovn, platetopp, ventilator.

Bad |

Lekkert og innbydende bad som ble oppusset i 2012. Her får du et helfliset rom med varmekabler i gulvet som gir en behagelig varme året rundt. Badet er stilrent innredet med toalett, helstøpt servant med moderne underskap og dusjløsning med elegante glassdører – et delikat og funksjonelt rom som gir en følelse av kvalitet og komfort.

Vaskerom |

Leiligheten byr på et praktisk og romslig vaskerom med tilrettelagt opplegg for vaskemaskin. Her har du plass til både klesvask og oppbevaring av vaskeutstyr, støvsuger og andre nødvendigheter – en funksjonell løsning som gjør hverdagen enklere og mer organisert.

Soverom |

Boligen har to romslige og lyse soverom med god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og andre småmøbler som nattbord og vegghengte hyller. Begge soverommene er malt i moderne, harmoniske farger som skaper en lun og behagelig atmosfære – perfekt for avslapning og gode netter.

Bod |

For ekstra lagringsplass disponerer leiligheten både en intern bod på ca 3 m² og en ekstern bod på ca 5 m².

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør på kjøkkenet og vaskerommet. På badet er det benyttet rør-i-rør, plastrør.- varmtvannsbereder.
- Sikringsskap fra 2019 er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.
- Sentralavtrekk ventilasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

57601728

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring
 - Södeberg & Partners
 - Banker i Eika-alliansen
 - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
 - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verik eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av

boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet.

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 847 001

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 388 004

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter og skatter, renter og avdrag på fellesgjeld, varmtvann, garasje, renhold, felles byggforsikring, tv-anlegg.

Posten TV/bredbånd øker fra kr 564 til kr 733,- fra 01.12.2025. Ny felleskostnader fom. 01.12.2025 vil bli kr 6973,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 804

Andel Fellesgjeld

Kr 314 700

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 67 524 985.

Andel fellesformue

Kr 48 760

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Norheim Borettslag

Organisasjonsnummer

852759712

Andelsnummer

195

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr DANBAN-85802065553

Type A

Restsaldo 69.833.013

Restløpetid 20 år

Term pr. år 4

Type rente Flyt

Rente 5,28%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 3 047 576,- i 2024. Det er budsjettet med et positivt resultat på 2 269 500,- i 2025.

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

Det er ikke planlagt arbeider som vil medføre økt fellesgjeld.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 29 i Bergen kommune. Andelsnr. 195 i Norheim
Borettslag med orgnr. 852759712

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 31.10.1978 for oppføring av boligblokk på eiendommen.

Det foreligger også ferdigattest datert 07.10.1982 som omfatter endring for garasje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.10.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til blokker/rekkehus i følge Bergen Kommune.
Området er avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 3325600

Plantype: 32

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 07.05.1979

Saksnr: -

Dekningsgrad: 95,9 %

PlanID: 3320101

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 MFL., OLSVIK BARNEHAGE

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 29.04.2015

Saksnr: 200908950

Dekningsgrad: 2,2 %

PlanID: 3320100

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 11.05.1976
Saksnr: -
Dekningsgrad: 1,7 %

PlanID: 3320200
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2,
OLSVIKSTALLEN
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 01.09.1980
Saksnr: -
Dekningsgrad: 0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 3320101
Reguleringsformål: 2011 - Kjøreveg
Dekningsgrad: 0,8 %

PlanID: 3320101
Reguleringsformål: 1110 - Boligbebyggelse
Dekningsgrad: 0,8 %

PlanID: 3320101
Reguleringsformål: 2012 - Gate med fortau
Dekningsgrad: 0,4 %

PlanID: 3320101
Reguleringsformål: 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Dekningsgrad: 0,2 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 3320101
Sonetype: 140 - Frisiktsone
Dekningsgrad: 1,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan:

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

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Områdenavn: BY
Dekningsgrad: 98,4 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse: Grønnstruktur
Områdenavn: G
Dekningsgrad: 1,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H310_1
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 2,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 19,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H210_3
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 10,6 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3320400

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT I3,ENDRING

Planstatus: 3

Saksnr: 190000714

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

PlanID: 3326003

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143, LODDEFJORD NORD OMRÅDE 4, FESTERÅSEN HAGEBY

Planstatus: 3

Saksnr: 190511513

PlanID: 3326000

Plantype: 32

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN

Planstatus: 3

Saksnr: -

PlanID: 3320900

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET, OMRÅDE 4

Planstatus: 3

Saksnr: 190040349

PlanID: 3320700

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1

Planstatus: 3

Saksnr: 190610935

PlanID: 3325700

Plantype: 32

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN

Planstatus: 3

Saksnr: -

Andre opplysninger:

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.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

314 700 (Andel av fellesgjeld)

3 604 700 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 331 (Omkostninger totalt)

17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 614 031 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 621 931 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 624 731 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 40 000,-
Grunnpakke: 14 500,-
Stor markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilrettelegging: 15 000,-
Premium boligfoto m/dronefoto: 3 000,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

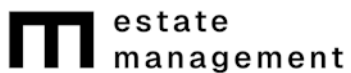
Salgsoppgavedato

06.11.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Olsvikåsen 9

5183 OLSVIK

4601/142/0/29/195/0

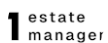
Rapportdato

30.10.2025

TG 0		1
TG 1		8
TG 2		4
TG 3		0
TG IU		1

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

Befaring utført den 29.10.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsdeler skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarende tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Olsvikåsen 9 , 5183, OLSVIK

Matrikkel: 4601/142/0/29/195/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1981 Kilde: PropCloud

Tomt: 33 890.10 m²

Hjemmelshaver(e): TOMMY KVERHELLEN

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Yttervegg konstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer med malte trekarmer. Saltak tekket med betongtakstein, takrenner og nedløp i alu.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Badet er renoveret i 2012. Ukjent alder på kjøkken innredning og andre overflater, men dette er av nyere dato.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0403			
BRA-i 90 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, bod, vaskerom, to soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 90 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Entre/gang 10.2m², bad 3.5m², bod 3m², vaskerom 3.2m², Soverom 14.7m², Soverom 11.7m², stue 26.8m², kjøkken 11.3m². Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:87m² / S-Rom:3m² innvendig bod. Eksternt bodareal som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en innvendig bod på 1.8m² og en utvendig bod på 5.1m².

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - 3.5m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Manglende drencåpning i dusjvegg for lekkasjevann.

Vaskerom - 3.2m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Vaskerom - 3.2m² - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner på kjøkken og vaskerom, tiltak må påberegnes på sikt. TG1 på VVS på badet.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**1**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Vaskerom - 3.2m² - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke aktuelt for vaskerom

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

OLSVIKASEN 9 - 4607/142/0/29/195/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik.

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

TG 1: I en leilighet i 4. etasje er det ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Altan med tilkomst fra stue. Oppmålt til 15.8m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renoverert i 2012. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Hull i dusjsone antagelig etter tidligere monterte dusjvegger.
Er tettet med silikon.

Bilde**Er det fall til sluk?**

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt rundt 1.5cm fall fra overflate ved dør til overflate ved sluk. Det er etablert oppkant i døråpning på 9cm.

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

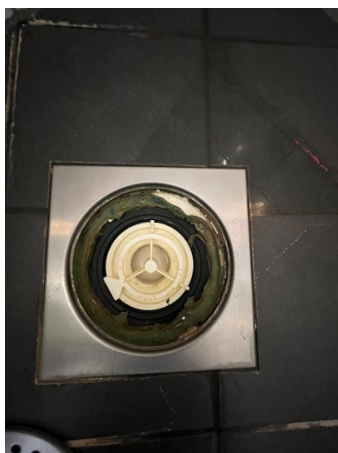
Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og slukTG 2 **Kommentar:**

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Manglende drengåpning i dusjvegg for lekkasjevann.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom med hulltaking. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfældige valgte plasser.

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv malte slette vegger og himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt bra med fall på hele rommet. Oppkant i døråpning på over 15mm.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av antatt av kobber, plastavløp.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Ikke aktuelt for vaskerom

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Ikke aktuelt for vaskerom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkken innredning med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.
Fliser på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Kombiskap, Stekeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

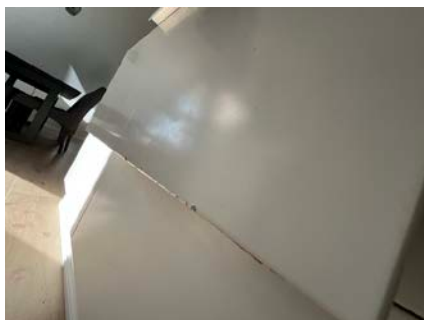
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Noen små skader i enkelte fronter. Se vedlagt bilde.

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Rør i rør på bad i forbindelse med renovering av badet i 2012. Årstall hentet fra tidligere salgsoppgave.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner
varmekabler på bad

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner på kjøkken og vaskerom, tiltak må påberegnes på sikt. TG1 på VVS på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

Bilde



OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

kursfortegnelse er datert 2020

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

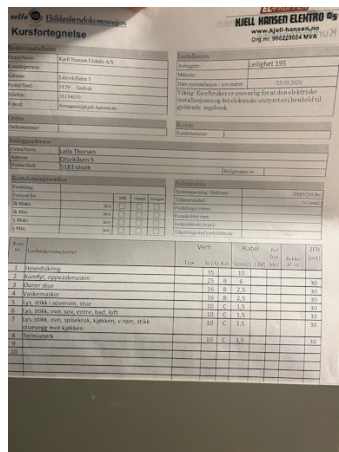
Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

Bilde



11

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

12

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på bad, entre/gang og vaskerom, laminat på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

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

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Nei

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og er under dagens krav som er 2,5m bred og 5m lang.
Parkeringsplass er målt opp til 2.3m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

Bilde

OLSVIKÅSEN 9 - 4601/142/0/29/195/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250332	
Selger 1 navn	
Tommy Kverhellen	
Gateadresse	
Olsvikåsen 9	
Poststed	Postnr
OLSVIK	5183
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250332

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250332

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250332

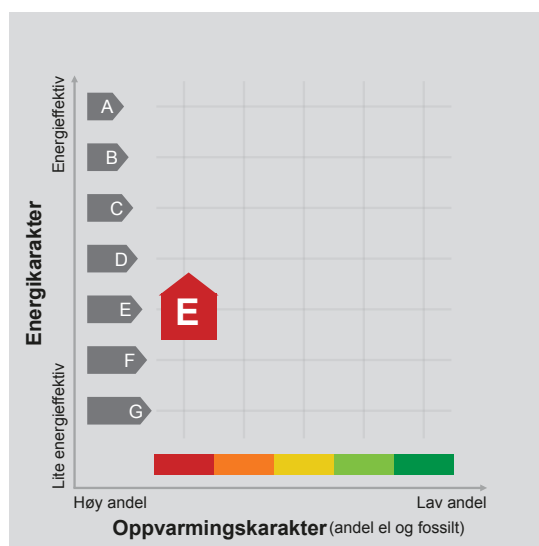
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Kverhellen	a2043e50a73377b11fb1c3 7ea5b40ba782e594c1	03.11.2025 14:15:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250332

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

ENERGIATTEST

Adresse	Olsvikåsen 9
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139730402
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	2299470f-d073-4aa1-92fa-75b2487860d4
Dato	02.08.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ANITA ERIKSSON



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

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

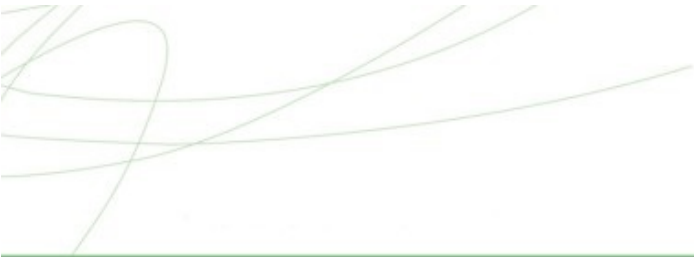
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

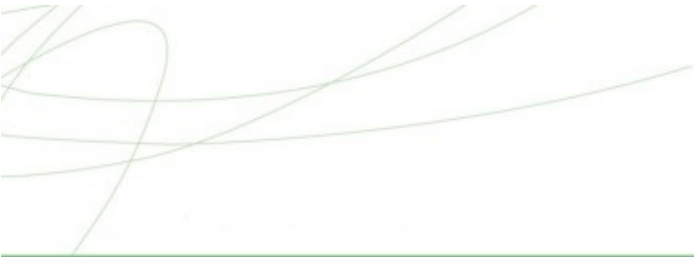
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

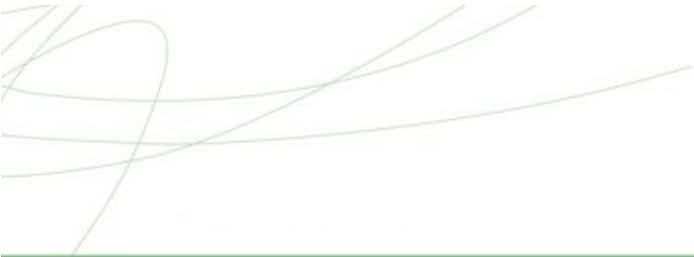
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olsvikåsen 9
Postnummer: 5183
Sted: OLSVIK
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0403
Dato: 02.08.2023 8:37:06
Energimerkenummer: 2299470f-d073-4aa1-92fa-75b2487860d4

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 142
Bruksnummer: 29
Seksjonsnummer: 0
Festennummer: 0
Bygningsnummer: 139730402

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1980

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	86 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	215 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,47 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,36 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,72
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.1.2019
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett per kvadratmeter	
Romoppvarming	84,4
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	8,3
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	151,4
Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 605 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 407 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 222 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	15 605 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 605 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Vedtekter

for Norheim Borettslag org nr 852 759 712.

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. april 1977, endret den 5. mars 2014, sist endret på årsmøte 24.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Norheim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet StorBergen boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Stor-Bergen Boligbyggelag og Forsvaret til sammen rett til å eie inntil 12% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatron og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som synlige rør, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(0) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(5) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og felles ledninger som er bygd inn med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de

avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6141
NORHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORHEIM BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. april kl. 22:00 og lukker 26. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6141>

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , i felleslokalet..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Årsmøtet avholdes fysisk den 23. april med påfølgende digital avstemning på Vibbo. Møtet åpnes onsdag 23. april kl. 22:00 og er åpen for avstemning til lørdag 26. april kl. 22:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Brannsikkerhet
7. Oppmerking av uteboder og garasjeplasser
8. Høye trær
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NORHEIM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sveinung Horgen og Mai Liz Wilson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat går til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

1. 6141 Årsregnskap 2024.pdf

2. 250402 Norheim BRL Utkast til budsjett - likviditet - kontantstr.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen til styrets medlemmer baserer seg på gjennomførte møter og antall arbeidete timer.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 358 325.

Valgkomiteen honoreres med kr 2000 pr medlem, altså totalt kr 6000 pr år.

De fikk ikke utbetaling for perioden 2023-2024, så totalt skal Valgkomiteen honoreres med kr 12 000 for perioden 2023-2024 og 2024-2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 358 325. Valgkomiteen honoreres totalt med kr 12 000 for perioden 2023-2024 og 2024-2025.

Sak 6

Brannsikkerhet

Forslag fremmet av:

Liv Vetvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sette opp brannvarslere i alle oppgangene en i hver etasje. Vi hadde et tilfelle av at brannvarselen i ei av leilighetene gikk, men bare nærmeste nabo hørte den. Har en derimot brannvarslere i gangene så blir det mye bedre og flere som hører den.

Sette opp brannvarslere i alle garasjene slik at når en bil tar fyr på natta eller dag så blir folk varslet. For som vi alle vet når en elektrisk bil tar fyr så går det ikke an å slukke den. Den må brenne ut.

Styrets innstilling

Brannvarslingen i Norheim borettslag - både i oppgangene og garasjene - er tilfredsstillende og i henhold til lover og forskrifter. Inngangsdørene mellom leilighetene og oppgangen er såkalte branndører. Hver leilighet anses derfor som en "branncelle". Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme i mot forslaget, da brannsikkerheten er ivaretatt og det vil i tillegg påføre oss unødvendige kostnader.

Forslag til vedtak

Styret får i oppgave installere brannvarslere i alle oppgangene, en i hver etasje og i alle garasjene.

Sak 7

Oppmerking av uteboder og garasjeplasser

Forslag fremmet av:

Liv Vetvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle uteboder og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer. Garasjeplassene skal også merkes med langsgående linjer både i garasjene og garasjeplass ute.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget, men uten særskilt tidsfrist. Dette begrunnes i at det ikke finnes tilstrekkelig oversikt over eierne av utebodene. Styret må derfor få tid til å drive litt "etterforsking". I tillegg lages det for tiden en plan for vedlikehold i garasjene med bakgrunn i en tilstandsrapport fra 2017. Denne planleggingen er ikke fullført. Målet er å få fullført dette vedlikeholdet i kommende generalforsamlingsperiode. Merking av garasjeplassene vil da inngå i dette prosjektet. Alle uteboder (som vi finner eier til) og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer, innen utgangen av 2026.

Forslag til vedtak

Alle uteboder og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer. Garasjeplassene skal også merkes med langsgående linjer både i garasjene og garasjeplass ute.

Sak 8

Høye trær

Forslag fremmet av:

John Freddy Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Jeg bor på toppen i Olsvikåsen 9 å likevel tar bjørketrærne en masse utsikt, de tar også sol fra de som bor lavere i blokken , de må beskjæres, å bjørk vokser fort opp igjen så de bør tas en god del ned.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen avgjør dette.

Forslag til vedtak

Beskjæring av høye trær

Vedlegg

3. Bilde.jpg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I følge vedtektene §8-1 skal borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

På generalforsamlingen 20 april 2023 ble det vedtatt at borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 3 medlemmer som velges for 2 år.

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Dette krever grundig forarbeid.

For å komme med en best mulig innstilling er det viktig at valgkomitéen har et bredt utvalg av kandidater.

Valgkomitéens innstilling fremmes på generalforsamlingen før beboerne går til avstemning. Innstillingen er aldri i seg selv bestemmende, men kan ha stor påvirkning på det endelig valgresultat.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Bjelke
Gjenvalg
- Benedikte Fossmark
Gjenvalg
- Lasse Marum
Gjenvalg
- Mai Liz Wilson
Ny.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jarle Korneliussen
Gjenvalg
- Svein Tore Horgen
Gjenvalg

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kari Marum
- Stian Christiansen
- velges på fysisk møte .

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling signert.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tore Salvesen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Ivar Marum
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Generalforsamling:

Ble gjennomført 24.04.2024 i henhold til lov om borettslag og Norheim borettslag sine vedtekter.

Styremøter:

Det er avholdt 10 ordinære styremøter i 2024. Vararepresentant har møtt på de fleste møtene, på grunn av opplæring og noe kompleksitet i saker.

Beboermøter:

Det er gjennomført 2 beboermøter i perioden:

- 26.11.24 med hovedtema økonomi, TV-avtale, vedlikehold, avfallshåndtering, kjøring/parkering mm.
- 05.03.25 med hovedtema ny "TV-avtale" (ObosNett).

Sosiale møteplasser:

Det har i perioden vært gjennomført ca. 10 sosiale samlinger for 50+ beboere i felleslokalene våre, arrangert av Marit Korneliussen og Turid Berven.

Andre møter:

Det har blitt avholdt flere andre type møter (med BankAdvisor, Obos, Wikholm, Eir renhold m.fl.) Temaet med Wikholm og Eir renhold har vært dårlig kvalitet på arbeidet deres.

Dugnad:

Det ble gjennomført dugnad i mai 2024 med oppmøte av til sammen ca. 20 beboere. Det ble ryddet, luket og kostet. Vi hadde også fremme grillen.

Endring i avtaler:

Styret har etter vurdering av 3 tilbud (Telenor, GlobalConnect og ObosNett) inngått ny avtale med ObosNett, som vil gi større valgfrihet for den enkelte husstand til en rimeligere kostnad.

Skogrydding:

Gjennomført noe rydding av skog, ut over det som står i avtalen med Wikholm flere steder i borettslaget.

Større prosjekter:

Skiftet varmtvannstank i blokk 6. Skiftet flere takvifter. Skiftet de fleste toppene på lysstolpene ute.

Annet arbeid:

Behandlet søknader om varmepumper. Skiftet kjøkken i felleslokalene (utført av styremedlemmer (ikke rørlegger og elektrisk arbeid))

Flyttet kantstein langs parkeringsplassen på nedsiden av blokk 7

Oppfølging på Vibbo.no og Styrommet.no

Utskifting av teknisk utstyr fra Telenor

Utbedret gangareal nedenfor nr. 39

Bistått beboere med stort og smått av praktiske utfordringer og reparasjoner

Fulgt opp leverandører og kontrollert leveranser av tjenestene

2 av styrets medlemmer har gjennomført HMS-kurs

Felleslokalene:

Disse har vært hyppig brukt siste år. Pengene herfra vil bli brukt til oppgradering av lokalene.

Forestående vedlikehold for kommende periode:

1. Utbedringsarbeid i garasjene
2. Oppgradere uteområder. Skifte ut benker
3. Ytterligere skogrydding på eiendommen.
4. Vurdering av rengjøring (høytrykksspyling/vasking) av boligfrontene
5. Utbedringsarbeid på lekeapparater (i h.h.t. rapport fra Wikholm)
6. Ny oppmerking av parkeringsplasser inne og ute?

Oppfølging av HMS:

Oppfølging av avfallshåndtering generelt og implementering av matavfallshåndtering

NORHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 852 759 712, KUNDENR. 6141

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 220 399	916 809
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 047 576	3 530 028
Tillegg for nye langsiktige lån		0	73 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 825 005	-69 225 847
Innsk. øremerk. bankkto		-3 471	-590
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 219 100	7 303 591
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 439 500	8 220 399

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 761 204	10 327 192
Kortsiktig gjeld	-1 321 704	-2 106 793
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 439 500	8 220 399

NORHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 852 759 712, KUNDENR. 6141

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 124 658	16 478 004	17 125 000	17 723 000
Andre inntekter	3	402 678	284 319	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 527 336	16 762 323	17 325 000	17 923 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-310 726	-557 820	-461 000	-316 000
Styrehonorar	5	-74 800	-175 780	-150 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-15 496	-14 743	-15 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-274 130	-260 330	-276 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-46 685	-188 061	-60 000	-60 000
Kontingenter		-41 800	-41 800	-41 800	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-2 802 708	-2 048 360	-3 780 000	-2 984 000
Forsikringer		-616 022	-515 620	-570 000	-705 000
Kommunale avgifter	9	-2 983 578	-2 786 222	-3 100 000	-3 380 000
Energi/fyring		-1 101 251	-1 057 506	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 397 233	-1 289 310	-1 400 000	-1 456 000
Andre driftskostnader	10	-1 258 199	-1 184 694	-1 144 000	-1 266 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 922 629	-10 120 245	-11 998 300	-11 590 500
DRIFTSRESULTAT		6 604 707	6 642 078	5 326 700	6 332 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	249 152	160 783	0	0
Finanskostnader	12	-3 806 282	-3 272 834	-4 177 000	-4 063 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 557 130	-3 112 051	-4 177 000	-4 063 000
ÅRSRESULTAT		3 047 576	3 530 028	1 149 700	2 269 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 047 576	3 530 028		

NORHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 852 759 712, KUNDENR. 6141

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 881 168	57 881 168
Tomt		4 958 542	4 958 542
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		139 222	91 214
SUM ANLEGGSMIDLER		62 978 934	62 930 926
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 099	22 204
Forskuddsbetalte kostnader		468 461	445 032
Andre kortsiktige fordringer	15	65 130	38 369
Driftskonto OBOS-banken		3 873 634	5 814 562
Driftskonto OBOS-banken II		0	20 448
Sparekonto OBOS-banken		4 724 049	0
Innestående i andre banker		1 607 831	3 986 578
SUM OMLØPSMIDLER		10 761 204	10 327 192
SUM EIENDELER		73 740 138	73 258 118
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 209 * 100		20 900	20 900
Udekket tap	16	-19 626 959	-22 674 535
SUM EGENKAPITAL		-19 606 059	-22 653 635
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	69 958 325	71 783 330
Borettsinnskudd	18	21 932 000	21 932 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	134 168	89 631
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 024 493	93 804 961

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		363 730	478 755
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	4 089	8 149
Påløpte renter		924 885	953 760
Påløpte avdrag		0	608 335
Annen kortsiktig gjeld	21	29 001	57 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 321 705	2 106 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 740 138	73 258 118

Pantstillelse	22	111 932 000	111 932 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 07.03.2025
Styret i Norheim Borettslag

Tore Salvesen /s/

Aleksander Bjelke /s/

Bengt Hundven Kjenes /s/

Lars Ivar Marum /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 601 636
Kabel-TV	1 399 882
Leie garasje	704 304
Trappevask	418 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 124 658

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bergen Kommune	23 622
El-bil lading	257 617
Gjensidige - Forsikringsutbetaling	109 093
Vidarefakturerings - Jurist bistand	2 846
Nettinnbetalinger	500
Utleie	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	402 678

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-206 800
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-33 532
Påløpte feriepenger	-29 001
Fri bil, tlf etc.	-360
Arbeidsgiveravgift	-41 033

SUM PERSONALKOSTNADER	-310 726
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 74 800.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 451, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 496.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 594
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 069
Andre konsulentonorarer	-28 923

SUM KONSULENTHONORAR	-46 685
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-730 692
Drift/vedlikehold VVS	-318 931
Drift/vedlikehold elektro	-358 295
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 176 864
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 481
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-139 005
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 441
Egenandel forsikring	-15 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 802 708
---------------------------------	-------------------

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-692 118
Vann- og avløpsavgift	-1 529 229
Renovasjonsavgift	-762 231

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 983 578
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 957
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-123 576
Diverse leiekostnader/leasing	-67 078
Verktøy og redskaper	-649
Driftsmateriell	-7 115
Lyspærer og sikringer	-290
Vakthold	-367 699
Renhold ved firmaer	-559 062
Andre fremmede tjenester	-6 269
Kontor- og datarekvisita	-7 398
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 451
Andre kontorkostnader	-1 898
Telefon/bredbånd	-2 293
Telefon, annet	-32 573
Porto	-1 466
Bilgodtgjørelse	-900
Reisekostnader	-50
Bank- og kortgebyr	-5 968
Velferdskostnader	-11 057

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 258 199
----------------------------------	-------------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 531
Renter av sparekonto i OBOS-banken	127 520
Renter bank	46 439
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 662

SUM FINANSINNTEKTER	249 152
----------------------------	----------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Danske Bank	-3 806 276
Renter på leverandørgjeld	-6

SUM FINANSKOSTNADER	-3 806 282
----------------------------	-------------------

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1977.	57 881 168
---------------------------	------------

SUM BYGNINGER	57 881 168
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.142/bnr.29 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr

Tilgang 2011	51 375
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-51 374
---------------------	---------

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019	218 913
--------------	---------

Avskrevet tidligere	-218 912
---------------------	----------

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2
--------------------------------	----------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	31 915
--	--------

Nøkler, bombrikke, portåpner	-18 208
------------------------------	---------

Viderefakturerte fakturaer (nøkler)	51 424
-------------------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	65 130
---	---------------

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Den Danske Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-73 000 000
Nedbetalt tidligere	1 216 670
Nedbetalt i år	1 825 005
	-69 958 325
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-69 958 325

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-21 932 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-21 932 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-134 168
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-134 168

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 089
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 089

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-29 001
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 001

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 932 000
Pantelån	69 958 325
TOTALT	91 890 325

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 881 168
Tomt	4 958 542
TOTALT	62 839 711

Til generalforsamlingen i Norheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Norheim Borettslag** som viser et overskudd på kr 3 047 576. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 07. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Utkast til budsjett - likviditet - kontantstrøm

Perioden 2025 - 2034

Forutsetninger for driftsbudsjett og kontantstrøm

Perioden 2025 - 2034



Premiss for utarbeidet budsjett:

- Skape best mulig forutsigbarhet i driften av borettslaget for dets andelseiere og beboere.
- Det legges til grunn en normalisert drift av borettslaget. I skrivende stund er en ikke kjent med forhold som vil påvirke hverken driftskostnader eller driftsinntektene.
- Utarbeidet budsjett er et styringsverktøy og det må påregnes at det vil forekomme avvik.

Finansielle forutsetninger:

- Driftsinntekter og driftskostnader økes i takt med løpende utvikling av konsumpris (KPI).
 - I oppsett er det satt inn et "statisk" grunnlag på 2,5%.
- For posten "andre inntekter" legges det til grunn at disse også KPI reguleres.
- Budsjettet er satt opp med forankring i rentekurven pr 31. mars 2025 for kommende 10 år.

Forventede større utbedringer i perioden:

- Ikke kjent p.t.

Driftsbudsjett

Perioden 2025 - 2034

Norheim Borettslag Budsjett 2025 - 2034

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ordinære driftsinntekter	17 723	18 166	18 620	19 086	19 563	20 052	20 553	21 067	21 594	22 134
Andre inntekter	200	205	210	215	221	226	232	238	244	250
Sum driftsinntekter	17 923	18 371	18 830	19 301	19 784	20 278	20 785	21 305	21 837	22 383
Lønn, styre og personal	391	401	411	421	432	442	453	465	476	488
Ordinære avskrivninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vedlikehold	2 984	3 059	3 135	3 213	3 294	3 376	3 461	3 547	3 636	3 727
Andre driftskostnader	8 216	8 421	8 631	8 847	9 068	9 295	9 527	9 766	10 010	10 260
Sum driftskostnader	11 591	11 880	12 177	12 482	12 794	13 114	13 441	13 777	14 122	14 475
Driftsresultat	6 333	6 491	6 653	6 819	6 990	7 165	7 344	7 527	7 716	7 908
Finansinntekter	290	277	316	370	441	528	628	731	870	979
Rentekostnader	3 461	2 983	2 816	2 683	2 581	2 496	2 404	2 284	2 209	2 053
Tap/nedskrivning av finansielle aktiva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre finanskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto finans	-3 171	-2 706	-2 500	-2 313	-2 141	-1 968	-1 776	-1 553	-1 340	-1 074
EBITDA	6 333	6 491	6 653	6 819	6 990	7 165	7 344	7 527	7 716	7 908
Resultat før skattekostnad	3 161	3 784	4 153	4 506	4 849	5 197	5 568	5 975	6 376	6 834
Skattekostnad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat	3 161	3 784	4 153	4 506	4 849	5 197	5 568	5 975	6 376	6 834



Perioden 2025 - 2034

Konklusjon

Perioden 2025 - 2034



Utarbeidet budsjett:

Med utgangspunkt i den kunnskap styret har i skrivende stund kan en konkludere med at:

- Borettslaget er økonomisk svært veldrevet, og ligger an til å akkumulere en betydelig likviditetsreserve over de kommende 10 årene.
- Likviditetsreserven kan benyttes til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger som det ikke er tatt høyde for i dag.
- Dersom det ikke påløper uventede vedlikeholdskostnader i perioden kan borettslaget vurdere å begrense økningen av felleskostnadene til lavere enn konsumprisindeksen. Dette vil i så tilfelle kunne vurderes fra år til år.
- Alternativt kan borettslaget nedbetale gjeld, og på den måten redusere gjeldsrenter, som igjen gjør det lettere å bygge opp en ny likviditetsreserve til vedlikeholdsbehov.



Vedlegg 3 til sak 8. Høye trær



Valgkomiteens innstilling – Generalforsamlingen 2025

Følgende er på valg:

Lasse Marum - styremedlem

Aleksander Bjelke - styremedlem

Benedikte Fossmark - styremedlem

Svein Tore Horgen - varamedlem

Jarle Korneliussen – varamedlem

Jannicke Van Den Berg – valgkomite

Christine Methlie – valgkomite

Mai Liz Wilson – valgkomite

Valgkomiteen foreslår følgende valg:

Lasse Marum - 2 år styremedlem (gjenvalg)

Benedikte Fossmark - 2 år styremedlem (gjenvalg)

Mai Liz Wilson - 2 år styremedlem (ny)

Svein Tore Horgen - 1 år varamedlem (gjenvalg)

Jarle Korneliussen - 1 år varamedlem (gjenvalg)

Kari Marum - 2 år valgkomite (ny)

Stian Christiansen - 2 år valgkomite (ny)

Valgkomiteen

Olsvik, 25.03.2025

Mai Liz Wilson

Sign.

Christine Methlie

Sign.

Jannicke van den Berg

Sign.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.25

Selskapsnummer: 6141 Selskapsnavn: NORHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sveinung Horgen og Mai Liz Wilson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 358 325. Valgkomiteen honoreres totalt med kr 12 000 for perioden 2023-2024 og 2024-2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Brannsikkerhet

Styret får i oppgave installere brannvarslere i alle oppgangene, en i hver etasje og i alle garasjene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppmerking av uteboder og garasjeplasser

Alle uteboder og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer. Garasjeplassene skal også merkes med langsgående linjer både i garasjene og garasjeplass ute.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Høye trær

Beskjæring av høye trær

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Aleksander Bjelke

☐ Benedikte Fossmark

☐ Lasse Marum

☐ Mai Liz Wilson

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jarle Korneliussen

☐ Svein Tore Horgen

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Kari Marum

☐ Stian Christiansen

☐ velges på fysisk møte .

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tore Salvesen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Lars Ivar Marum



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NORHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 852759712

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. april kl. 22:00 til 26. april kl. 22:00 og møtet ble avholdt 23. april 2025, i felleslokalet..

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sveinung Horgen og Mai Liz Wilson er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat går til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelsen til styrets medlemmer baserer seg på gjennomførte møter og antall arbeidete timer.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 358 325.

Valgkomiteen honoreres med kr 2000 pr medlem, altså totalt kr 6000 pr år.

De fikk ikke utbetaling for perioden 2023-2024, så totalt skal Valgkomiteen honoreres med kr 12 000 for perioden 2023-2024 og 2024-2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 358 325. Valgkomiteen honoreres totalt med kr 12 000 for perioden 2023-2024 og 2024-2025.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Brannsikkerhet

Fremmet av: Liv Vetvik

Sette opp brannvarslere i alle oppgangene en i hver etasje. Vi hadde et tilfelle av at brannvarselen i ei av leilighetene gikk, men bare nærmeste nabo hørte den. Har en derimot brannvarslere i gangene så blir det mye bedre og flere som hører den.

Sette opp brannvarslere i alle garasjene slik at når en bil tar fyr på natta eller dag så blir folk varslet. For som vi alle vet når en elektrisk bil tar fyr så går det ikke an å slukke den. Den må brenne ut.

Styrets innstilling

Brannvarslingen i Norheim borettslag - både i oppgangene og garasjene - er tilfredsstillende og i henhold til lover og forskrifter. Inngangsdørene mellom leilighetene og oppgangen er såkalte branddører. Hver leilighet anses derfor som en "branncelle". Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme i mot forslaget, da brannsikkerheten er ivaretatt og det vil i tillegg påføre oss unødvendige kostnader.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 36
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Oppmerking av uteboder og garasjeplasser

Fremmet av: Liv Vetvik

Alle uteboder og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer. Garasjeplassene skal også merkes med langsgående linjer både i garasjene og garasjeplass ute.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget, men uten særskilt tidsfrist. Dette begrunnes i at det ikke finnes tilstrekkelig oversikt over eierne av utebodene. Styret må derfor få tid til å drive litt "etterforskning". I tillegg lages det for tiden en plan for vedlikehold i garasjene med bakgrunn i en tilstandsrapport fra 2017. Denne planleggingen er ikke fullført. Målet er å få fullført dette vedlikeholdet i kommende generalforsamlingsperiode. Merking av garasjeplassene vil da inngå i dette prosjektet. Alle uteboder (som vi finner eier til) og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer, innen utgangen av 2026.

Forslag til vedtak:

Alle uteboder og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer. Garasjeplassene skal også merkes med langsgående linjer både i garasjene og garasjeplass ute.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Høye trær

Fremmet av: John Freddy Pettersen

Hei. Jeg bor på toppen i Olsvikåsen 9 å likevel tar bjørketrærne en masse utsikt, de tar også sol fra de som bor lavere i blokken, de må beskjæres, å bjørk vokser fort opp igjen så de bør tas en god del ned.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen avgjør dette.

Forslag til vedtak:

Beskjæring av høye trær

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36
Antall stemmer mot vedtaket: 13
Antall blanke stemmer: 18
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

I følge vedtektene §8-1 skal borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

På generalforsamlingen 20 april 2023 ble det vedtatt at borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 3 medlemmer som velges for 2 år.

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Dette krever grundig forarbeid.

For å komme med en best mulig innstilling er det viktig at valgkomitéen har et bredt utvalg av kandidater.

Valgkomitéens innstilling fremmes på generalforsamlingen før beboerne går til avstemning. Innstillingen er aldri i seg selv bestemmende, men kan ha stor påvirkning på det endelig valgresultat.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Benedikte Fossmark (40 stemmer)

Lasse Marum (33 stemmer)

Mai Liz Wilson (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Aleksander Bjelke

Benedikte Fossmark

Lasse Marum

Mai Liz Wilson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Tore Horgen (38 stemmer)

Jarle Korneliussen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Svein Tore Horgen

Jarle Korneliussen

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:

Stian Christiansen (41 stemmer)

Marit Korneliussen (37 stemmer)

Kari Marum (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian Christiansen

Marit Korneliussen

Kari Marum

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Salvesen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Salvesen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Ivar Marum (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Ivar Marum

Signert av:

Tonje Aksnes /s/

Sveinung Horgen /s/

Mai Liz Wilson /s/

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Norheim Borettslag

Møtedato: 20.03.2023

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Felleslokalene i Norheim Borettslag

Til stede: 70 andelseiere, 26 representert ved fullmakt, totalt 96 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helge Minge

Møtet ble åpnet av Tore Salvesen

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Helge Minge foreslått.

Vedtak: vedtatt.

Jellekorps:

Jannicke Frantzén

Olaf Sørås

William Leiknes

Brage Frimannshund

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: vedtatt.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Tonje Aksnes foreslått, og som protokollvitne ble Morten

Bergstrøm, Gunnar Knutsvik og Tom Pettersen og Liv Vetrisk foreslått.

Vedtak: vedtatt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: vedtatt.

2 Forslag

A Behandling av: Gjennomgå saksgrunnlaget

Beskrivelse:

Agenda med styrets kommentarer gjennomgås i den detaljrikdom generalforsamlingen bestemmer. Viser til grunnlagsmateriale utsendt til møtet den 13.03.23.

Styrets innstilling:

Agenda med styrets kommentarer tas til etterretning.

Vedtak: Agenda med styrets kommentarer tas til etterretning.

Vedtatt / ikke vedtatt: vedtatt

Ja: 64

Nei: 30

B Behandling av: Avstemning over mistillitsforslag mot det sittende styret**Beskrivelse:**

Grunnlag for kravet om innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Norheim Borettslag er at en gruppe andelseiere (representert ved Georg Lie Grasdal, Liv Vetvik og Ågot Ketilsdotter Jordstøyl), som representerer mer enn en tiendedel (1/10) av det totale antall andelseiere i Norheim BL, krever innkalt til ekstraordinær generalforsamling, hvor det fremmes mistillitsforslag til det samlede styret. Kravet er datert 13.02.2023. I deres vedlegg 2 "Agenda for ekstraordinær generalforsamling i Norheim BL" står det; "Vi mener styret overkjører andelseiernes unike rett til å medvirke i lagets daglige drift. Vi opplever at styret gjør endringer i vedtekter som ligger i generalforsamlingens rett til å bestemme. Dermed kan dere be om innsyn i hvilke saker styret arbeider med nå. Og i den forbindelse".

Saken er fremmet av

Ågot Jordstøyl m/flere

Styrets innstilling:

Et enstemmig styre mener at det etter informasjonen gitt under sak 4, ikke er grunnlag for mistillit til et samlet styre og anbefaler andelseierne å stemme "mot". De som ønsker å gi noen fullmakt - fyll ut og bruk vedlagte skjema. Det kan også benyttes annen type fullmakt, men da må de inneholde minimum til opplysningene som vedlagte skjema. Innholdet må være lesbart, slik at både fullmakts giver og den som har fått fullmakten kan identifiseres.

Vedtak: Avstemning gjennomføres skriftlig.

~~Vedtatt~~ / ikke vedtatt: 

mot: 63

for: 32

C Eventuelt valg av nytt styre dersom mistillitsforslaget får flertall

saken utgår.

Beskrivelse:

I tilfellet av at mistillitsforslaget i sak 6 blir vedtatt trer sittende styret til side med umiddelbar virkning. Derfor må det i så fall velges nytt styre.

Etter vedtektene pkt 8-1 skal styret bestå av:

Styreleder, 4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer.

Vedtak: Nytt styre ihht vedtektene velges.

Vedtatt / ikke vedtatt:

Møtet ble hevet kl.: 2145 Protokollen signeres av

Møteleder

[Signature]

Fører av protokollen

Torgeir Aune

Protokollvitne

Jon Petter
Gunn Krist

Protokollvitne

Liv J. Utvik
Morten Bergström

ORDENSREGLER.

§ 1.	Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22:00. Bruk av vaskemaskin og støvsuger må foregå mellom kl. 08:00 – 22:00.
§ 2.	Lek og opphold skal ikke foregå i oppgangene. Bruk av rulleskøyter/rullebrett og trappetralle i oppgangene er forbudt.
§ 3.	Utlufting av leiligheten skal ikke foregå mot felles oppgang. Lufting av sengetøy/tepper og lignende skal foregå under visningshøyde på altanen. Det er ikke tillatt med risting av tepper/matter ut vindu og over altanrekkverk.
§ 4.	Det er kun tillatt med dørmatte utenfor inngangsdøren. Sko og andre eiendeler skal ikke settes i felles oppgang. Det er ikke tillatt å henge opp noe som stikker ut fra veggene. (Jfr. brannforskrifter) Gjenstander kan bli fjernet og kassert uten varsel.
§ 5.	Det er <u>kun</u> elektriske rullestoler og barnevogner i daglig bruk som får settes i gangen, disse skal stå under trapp i 1 etasje. Alt annet skal plasseres i andelseiers bod. Det er ikke tillatt å hensette ting i bodgangen.
§ 6.	Det er ikke tillatt å oppbevare ved eller annet materiale i bodene som kan tenkes å være veggdyr – og/eller soppbefengt. Det gjelder også brannfarlig materiale. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.
§ 7.	Husholdningsavfall skal kun kastes i kontainerne i bossrommene, (ikke settes oppå lokket, gulvet eller utenfor døren). Det oppfordres til kildesortering av papp/papir, glass og metall.
§ 8.	Omfattende bilreparasjoner skal ikke foregå på borettslagets eiendom, heller ikke i garasjeanlegg. Jfr. Regler Bergen Brannvesen. Ved mindre reparasjoner skal området ryddes etter arbeidet. Olje eller brannfarlig søl tolereres ikke.
§ 9.	Det er tillatt å høytrykkspyle terrassene. Alle naboer under må varsles på forhånd.
§ 10.	Det er ikke tillatt å drive hærverk på borettslagets eiendom. Dersom utøveren blir tatt vil denne være erstatningspliktig til Norheim Borettslag. Vedkommende pålegges å utbedre skaden, dersom fagmann blir tilkalt må utøveren betale for arbeidet. Beboere plikter å melde skader/hærverk på bygninger og grøntanlegg med eventuelt navn på ansvarlig til styret. Beboerne må også påse at oppslag i inngangene ikke rives ned.
§ 11.	Boring, hamring og lignende er tillatt mandag – lørdag mellom kl. 08:00 – 19:00. Søndager og helligdager er boring, hamring mm ikke tillatt. Dette gjelder også motoriserte redskaper utendørs.
§ 12.	Motordrevne innretninger/apparater skal ikke kobles til ventilasjonsanlegget. Økonomisk ansvar vil bli gjort gjeldende.
§ 13.	Det tillates kun elektriske eller gassdrevne griller på altaner og i hager. Andre former for åpen ild tillates ikke. Gassflasker må ikke oppbevares i boder under terreng. «Brannfarlig gass kategori 1 og 2 skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.» Maks størrelse er 11 kg.

ORDENSREGLER FORTS.

§ 14.	Det er ikke tillatt å sende opp raketter eller annet fyrverkeri fra altanene.
§ 15.	Det er ikke tillatt å skrive navn på postkassene med tusj. Postkassene skal utstyres med navneskilt i felt for dette.
§ 16.	Det er ikke tillatt å bruke tørketromler uten oppsamlingskasse for kondens.
§ 17.	Det tillates ikke basseng på mer enn 200 liter på altanene.
§ 18.	Det er ikke tillatt å montere varmepumper, antenner og lignende på blokkene. Disse vil bli krevet fjernet for andelseiers kostnad.
§ 19.	Arbeid på røropplegg (herunder også blandebatteri) eller det elektriske anlegget <u>skal</u> utføres av autorisert firma. Ved reparasjon eller utskiftinger skal samsvarserklæring og attest leveres styret for arkivering på leilighets nr.
§ 20.	Det må søkes om dyrehold i borettslaget. (Jfr. DYREHOLDSREGLER). Søknadsskjema kan hentes på styrets kontor, eller lastes ned fra http://vibbo.no
§ 21.	Parkering i borettslaget er <u>kun</u> tillatt med gyldig parkeringsavtale. (Jfr. PARKERINGSREGLER) for garasje og uteparkering.
§ 22.	Beplantning i hagene må ha minimum 10 cm avstand/klaring til gjerdet og maks høyde er altangulvet i etasjen over.
§ 23	ORDENSREGLER er en del av Norheim Borettslag sine VEDTEKTER. (Jfr. 6-1 mislighold).

Parkeringsregler:

Parkeringsavtale på beboers faste kjøretøy opprettes av styre. Det samme gjelder fremtidige endringer av kjøretøy. Det er ikke tillat å parkere på borettslagets parkeringsplasser uten en gyldig parkeringsavtale. Dette gjelder også for biler på garasjeplass dersom denne skal virke på skiltlesing for automatisk åpning av garasjeport, eller for å kunne benytte utvendig ladestasjon. De som har garasje, skal ifølge vedtak fra årsmøte benytte denne. Alle parkeringsavtaler til den enkelte beboers faste kjøretøy skal opprettes av styre. Til dette benyttes eget skjema. Se link under. Parkeringsreglene håndheves av VestPark AS. Gjester må den enkelte beboer registrere parkeringsavtale på selv. Til dette benyttes VestPark AS sin egen UNUM app for IOS eller Android. Det er utarbeidet egen informasjon om dette. Se eget vedlegg, «Hvordan registrere gjester og håndverkere» under. Spørsmål om parkeringsordningen kan rettes til parkering@norheim-bl.no

REGLER FOR GARASJER OG UTEPARKERING.

GARASJEREGLER:

- § 1.** Garasjen skal være lukket unntatt ved inn- og utkjøring. **NB!** IKKE bruk knapp for NØDSTOPP ved ut og innkjøring.
- § 2.** Garasjeplassen skal benyttes til parkering av de andelseierne som faktisk har garasje.
- § 3.** Biler som er registrert i garasjen kan ikke stå parkert ute, dette vil medføre gebyr.
- § 4.** Det skal parkeres innenfor den hvite stripen på garasjeplassen og på en slik måte at det ikke er til hinder for naboenes biler.
- § 5.** Det er ikke tillatt å oppbevare annet enn 4 dekk/hjul, og evt. takboks/takbøyler på garasjeplassen, på en slik måte at det ikke bryter med § 6. Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
- § 6.** Max tillatt lengde på kjøretøy i garasje er 5 meter og bredde 2,30 meter. Kjøretøyet skal ikke stikke lengre ut enn sålen til plassens skillevegger, eller på

annen måte være til hinder for den øvrig ferdsel ut/inn av garasje eller øvrige parkeringsplasser.

§ 7. All ferdsel i og rundt kjøretøy skal skje aktsomt så ikke naboenes kjøretøy påføres skade/riper. Max kjørehastighet i garasjene er 15 km/t.

§ 8. Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til andre andelseiere. Slik utleie skal meldes til styret.

§ 9. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller væsker i garasjen, jfr. Forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd. Garasjeplassen skal holdes ren, ryddig og fritt for boss og annet brennbart materiale. Jfr. forskrift fra Direktoratet for Sivilt Beredskap og Bergen Brannvesen. I tillegg gjelder alltid Brann og eksplosjonsvernloven § 5: «Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»

NB! Garasjene er videoovervåket!

PARKERINGSREGLER:

§ 1. Borettslagets påbud-/forbud-skilter skal overholdes.

§ 2. Kjøring på borettslagets eiendom innenfor portene er kun tillatt for tyngre varetransport. Kjøretøy må flyttes umiddelbart etter lossing/lasting.

§ 3. Kjøring med moped / motorsykkel godtas heller ikke innenfor portene.

§ 4. På utendørsparkering er det kun tillatt å parkere på oppmerket felt, med gyldig parkeringsavtale hos VestPark AS.

§ 5. Uregistrerte biler tillates ikke på borettslagets eiendom. Dette gjelder ikke låst og flyttbart kjøretøy i garasje. Kjøretøyet skal sikres på en slik måte at personskade eller fare ikke kan forekomme.

§ 6. Det er ikke tillat å parkere motorsykler, mopeder o.l utenom oppmerket parkeringsplass.

§ 7. Motorsykler, mopeder o.l henvises til egne merkede parkeringsplasser for disse.

§ 8. Kun personbiler og mindre vare- og transport biler tillates å parkere på borettslagets oppmerkede parkeringsplasser.

§ 9. Max lengde for kjøretøy på parkeringsplasser ute er 5,5 meter og bredde 2,30 meter.

§ 10. Lastebiler, trailere, campingvogner, tilhengere, busser, bobiler, bybobiler, skapbiler og lignende tillates ikke på området.

§ 11. Alle kjøretøy som andelseier eller andelseiers husstand ønsker å parkere innenfor parkeringsområdet til borettslaget skal registreres via SKJEMA FOR GARASJE-, UTEPARKERING ELLER ENDRING AV REGISTRERINGSNR. Dette gjelder også senere endringer av husstandens kjøretøyer. *Med virkning fra 01.01.2023 Andelseier med fast garasjeplass innvilges ikke uteparkeringsplass. Andelseier uten fast garasjeplass innvilges 1 stk uteparkeringsplass.* Andelseier som har leid vekk sin egen garasjeplass vil ikke selv kunne bli tildelt uteparkeringsplass.

§ 12. Andelseier har anledning til selv å registrere 5 gjesteparkeringer hos VestPark AS på sin husstands felles parkeringsavtale via appen UNUM. Gjesteparkeringstid er 120 timer pr mnd. Det er ikke tillatt å registrere andelseiers eller noen av andelseiers husstandsmedlemmer som gjest.

§ 13. Styret vil til enhver tid kunne kreve at andelseier fremlegger dokumentasjon på at de innmeldte kjøretøyene hos VestPark AS følger borettslagets bestemmelser. Ved mislighold risikerer andelseier å miste muligheten til å få tildelt uteparkeringsplass.

§ 14. Ved stikk kontroll av VestPark AS sine registre over registrerte parkeringstillatelser til borettslaget vil kjøretøy som ikke er i henhold til bestemmelsene, og som ikke blir dokumentert av andelseier innen en gitt frist, bli fjernet fra borettslagets parkering avtale hos VestPark AS ved fristens utløp uten videre varsel.

§ 15. Samtlige regler gjelder også for fremleide leietakere og beboere med bruksoverlating.

§ 16. Ved fremleie eller bruksoverlating vil andelseier eller juridisk eier bli gjort ansvarlig for mislighold eller brudd på gjeldende bestemmelser.

§ 17. Ved bruk av håndverker med bil innenfor portene må andelseier kontakte Styret for å få egen parkeringstillatelse for slike tilfeller. Slik forespørsel skal skje minimum 7 dager før håndverker ankommer. Andelseier plikte å påse/informere håndverker om at håndtverkerbilen ikke parkeres på en slik måte at den vil være til hinder for øvrig ferdsel.

§ 18. Det er ikke tillatt for el-biler å benytte uteplassenes ladestasjoner som «parkeringsplass». Etter endt lading skal kjøretøyet straks flyttes så ladestasjonene blir tilgjengelige for andre. Max ladetid er 12 timer. For å benytte ladestasjonene må kjøretøyet ha godkjent parkeringsavtale. Garasjebiler kan også benytte de utvendige ladestasjonene.

§ 19. Ved bilskifte må andelseier med fast garasje plass påse at det nye kjøretøyet kan parkeres og manøvreres inn forbi de fysiske rammene for sin garasje plass, og anlegget for øvrig. Det vil ikke bli gitt parkeringsplass ute til andelseier med fast garasje plass grunnet kjøp av for stor bil.

§ 23. PARKERINGSREGLER inngår som er del av Norheim Borettslags ORDENSREGLER. Brudd på reglene blir å betrakte som mislighold.

NB! Klage på ilagt parkeringsavgift SKAL IKKE behandles av Styret. Klage SKAL rettes SKRIFTLIG til VestPark AS. Sentralbord: 55 60 29 00 E-post: post@vestpark.no eller <https://vestpark.no/klage/>

Aktiv Bergen Vest AS
Aktiv avd. Bergen Vest v/Emma Christine Wik Straume
Strandgaten 53, 5004 BERGEN
E-post: ewk@aktiv.no

Deres ref.: 1505250332 . Vår ref.: 6141-1-195

Dato: 27.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: NORHEIM BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 852759712
Andelseier: Kverhellen, Tommy
Medeier:
Leilighetsnummer: 195
Adresse: Olsvikåsen 9, 5183 OLSVIK
Andelsnummer: 195
Gnr. 142
Bnr. 29

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57601728.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Melding om eierskifte sendes til forkjop@obos.no. Fellesmåling av strøm via Istad Kraft as/Hjemkraft. For å melde eierskifte: Benytt skjema her <https://www.hjemkraft.no/eierbytteskjema> Garasje følger leiligheten dersom det er spesifisert egen ""garasjeleie"" i felleskostnader Parkeringsregler: Ingen faste uteparkeringsplasser. Beboere melder sine kjøretøy til parkerings@norheim-bl.no. Dette gjelder både kjøretøy i garasje og for å kunne benytte uteplass. Gjester registreres av den enkelte beboer selv via appen UNUM. Hver familie har 120 timer tilgjengelig for gjester pr mnd. Bybo biler er ikke tillatt på uteplass. Bod følger leiligheten: JA - noen har utebod, andre har innebod i fellesareal. For nøkkelbestilling eget skjema på vibbo.no/6141 benyttes. Skiltbestilling må beboer ordne med selv. For postkasse står informasjon om hvor dette skal bestilles på innsiden av postkassedør. Som en bygningsmasse fra 1980 så har vårt garasjeanlegg noen fysiske utfordringer mht hvor stort kjøretøy en fremtidig kjøper vil kunne påregne å få plass til på en slik garasjeplass. Disse begrensningene er nedfelt i borettslaget sine felles garasje og parkeringsregler. Max billengde i garasje er 5m, og på uteplass max 5,5m. Lastebiler, trailere, campingvogner, tilhengere, busser, bobiler og lignende tillates ikke på området. Bredden på garasjeplass er 2,30m. Større biler må eier selv skaffe seg parkeringsmuligheter til utenfor borettslagets eiendom. Det er mulig for den enkelte å få montert egen lader på garasjeplassen sin. På uteparkeringsregler finnes det 6 ladeplasser. Her er det en grense på max 12 timer sammenhengende ladetid før bilen må flyttes. Ladestasjonene både på garasjeplass og på uteplass håndteres via CloudCharge sin app. Det benyttes skiltgjenkjenning for å åpne garasjeporter. Registreringsnumre på bil til garasjeplass eller eventuell uteparkering må meldes til styret for registrering i parkeringssystemet. Biler med ukjent registreringsnummer blir bøtelagt. Parkeringsbestemmelsene håndheves av VestPark AS. Ved salg skal TW-boks, modem og ruter fra Telenor stå igjen i leiligheten. Ytterligere viktig informasjon som kjøper bør etterspørre av selger finnes på borettslagets nettside på vibbo.no/6141. Denne informasjonen er på flere språk (tysk, engelsk, polsk, vietnamesisk og spansk).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Nordea Eiendomskreditt
Lånenr.:	85802065553
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,23%
Restsaldo	67 524 985,00
Innfrielsesdato:	03.07.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 804,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	402,00	
Renhold	167,00	
TV/bredbånd	564,00	169,00 fra 01.12.2025
Felleskostnader	5 671,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 411,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 826,-
Annen formue:	48 760,-
Gjeld:	326 042,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Eiendomskreditt
Lånenummer:	85802065553
Restsaldo:	314 699,72
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 314 699,72,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tonje Aune Aksnes pr. e-post: tonje.aksnes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Tore Salvesen, e-post: post@norheim-bl.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

LBBL NORDHEIM B/L, v/K.T. Skjellanger,
v/SKJELLANGER, BOKS 65
5031 LAKSEVÅG

Deres ref.

Deres brev av

01/10/82

Vår ref.

Arkiv 503.1
Snr. 822516

Dato

25/06/84

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: OLSVIK BLOKK 8

Eiendom: 4-0042-0018

Byggherre: LBBL NORDHEIM B/L

Ansvarshavende: K. J. SKJELLANGER

Bygningens art: GARASJE

Arbeidets art: ENDRING/SPILEVEG

Spknad om byggetillatelse mottatt : 07/10/82

Byggetillatelse gitt : 15/12/82

Besiktigelse foretatt 7.6.84.

FOTOGRAFERT

02 JULI 1984

MIKRO

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Færevåg

Ole Færevåg
Bygningsinspektør

KOPIL TIL:



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

Tlf. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Laksevåg Boligbyggelag,
Damsgårdsgaten 167-169,
5031 LAKSEVÅG

MIKRO-
- 4 JAN. 1983
FOTOGRAFERT

Boligavdeling Olav Kyrreag. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

VÅR REF. HF/GS
S.nr.
Arkiv 503.1

DATO 28.12.1982

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass	LAKSEVÅG, GNR. 42, BNR. 18 og 19		
Byggets art	Nybygg - boligblokk 8		
Byggherre	Norheim B/L		
Ansvarshavende	Jarle Ljosnes		
Søknad om bygge- tillatelse mottatt	26.10.78	Byggetillatelse gitt	26.7.79

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
for overingeniøren
M. Sletten
bygningsinspektør

Kopi:

.....
H. Frugård.....
avdelingsingeniør

Nabolagsprofil

Olsvikåsen 9 - Nabolaget Olsvikmarka/Norheim - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Olsvikåsen Linje 24, 40, 40E, 49	3 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 11.2 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	5 min 0.4 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 7.1 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	10 min
Bergen Vest Eiendom	22 min

«Det er fint for barn å vokse opp. Mye fint uteområde og mange barn. Stille og rolig på kveldene.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

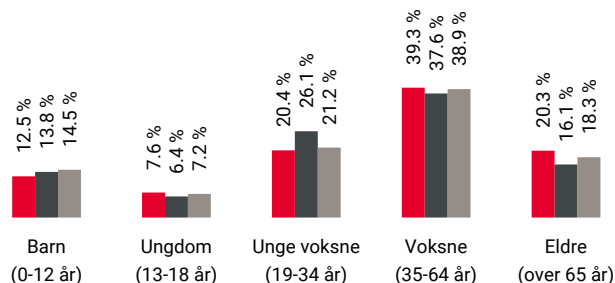
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olsvikmarka/Norheim	1 011	496
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år) 50 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	4 min
Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



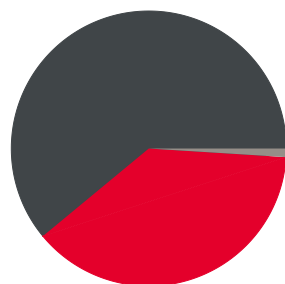
Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100

Sport

	Olsvikparken balløkke grus Ballspill	4 min 0.4 km
	Olsvikstallen borettslag ballbane Ballspill	6 min 0.5 km
	In Shape	11 min
	EVO Godvik	20 min

Boligmasse



38% rekkehus
61% blokk
1% annet

«Rolig og svært velholdt. Kort avstand til nærbutikk, skole, barnehage, busstopp og uteaktiviteter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

5 min



Apotek 1 Olsvik

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
31% 6-12 år
20% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



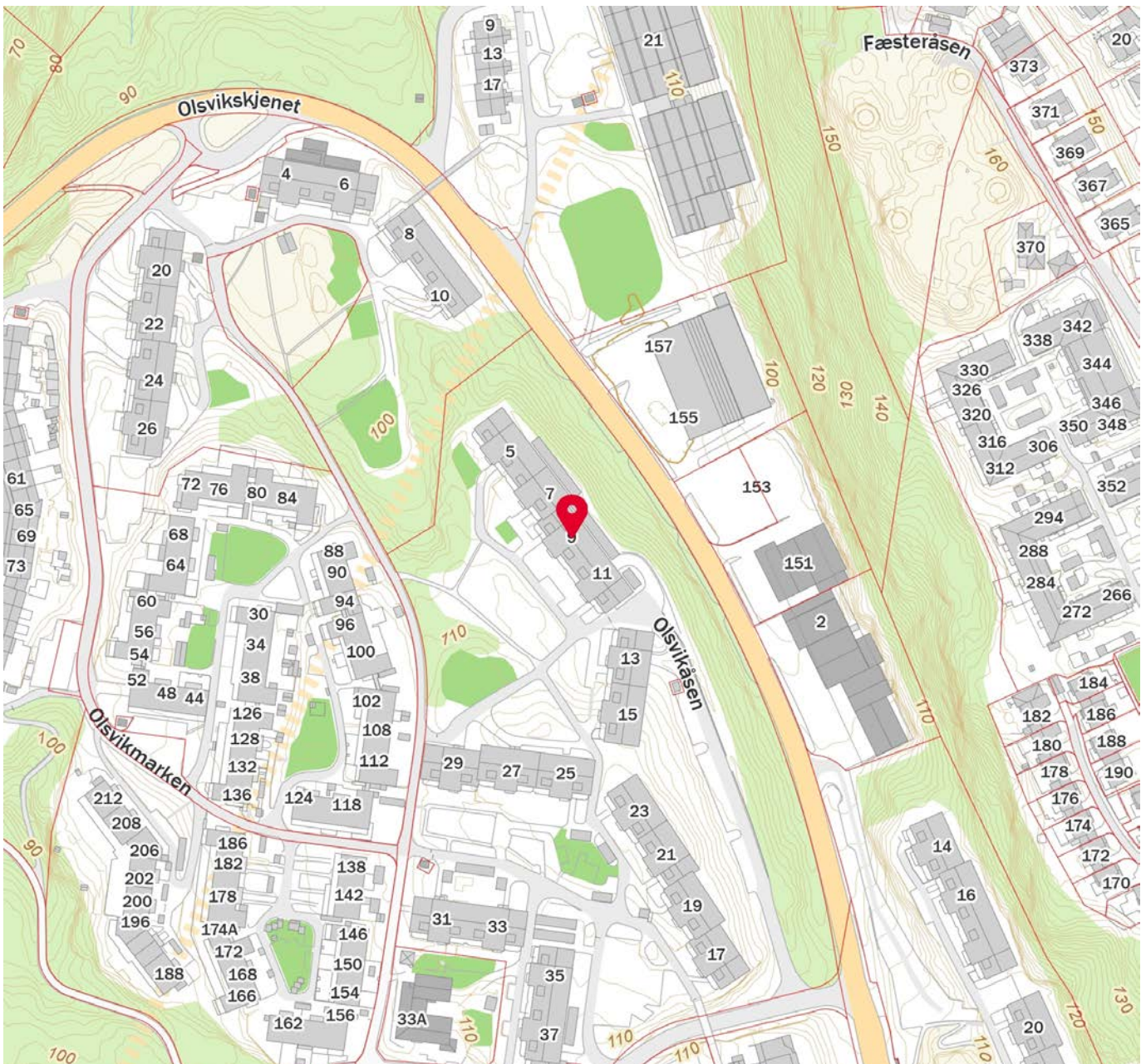
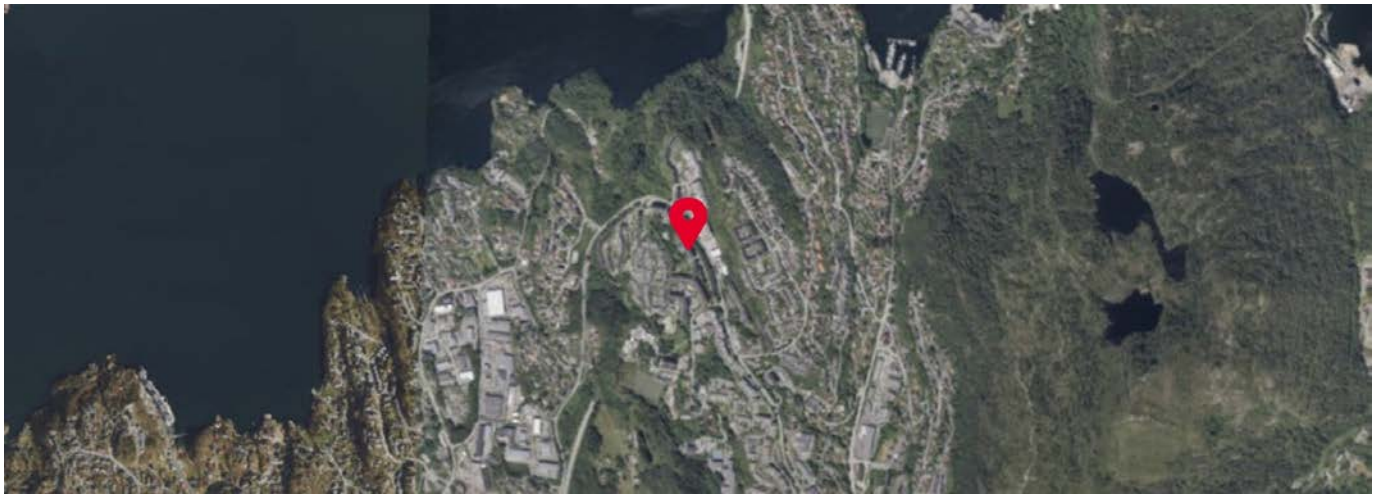
0%

48%

Olsvikmarka/Norheim
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 142/29/0/0
Utløst 27. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260499832	Grunneiendom	0	Ja	33 835,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3325600	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.05.1979		95,9 %
3320101	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 MFL., OLSVIK BARNEHAGE	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2015	200908950	2,2 %
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		1,7 %
3320200	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.09.1980		0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3320101	2011 - Kjøreveg	0,8 %
3320101	1110 - Boligbebyggelse	0,8 %
3320101	2012 - Gate med fortau	0,4 %
3320101	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,2 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
3320101	140 - Frisiktsone	1,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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	BY	98,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	2,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	19,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3320400	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT I3, ENDRING	3	190000714
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3326003	31	LAKSEVÅG. GNR 143, LODDEFJORD NORD OMRÅDE 4, FESTERÅSEN HAGEBY	3	190511513
3326000	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN	3	-
3320900	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET, OMRÅDE 4	3	190040349
3320700	30	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1	3	190610935
3325700	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 27. oktober 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/29/0/0
Dato: 27.10.2025 Adresse: Olsvikåsen 9 m.fl.

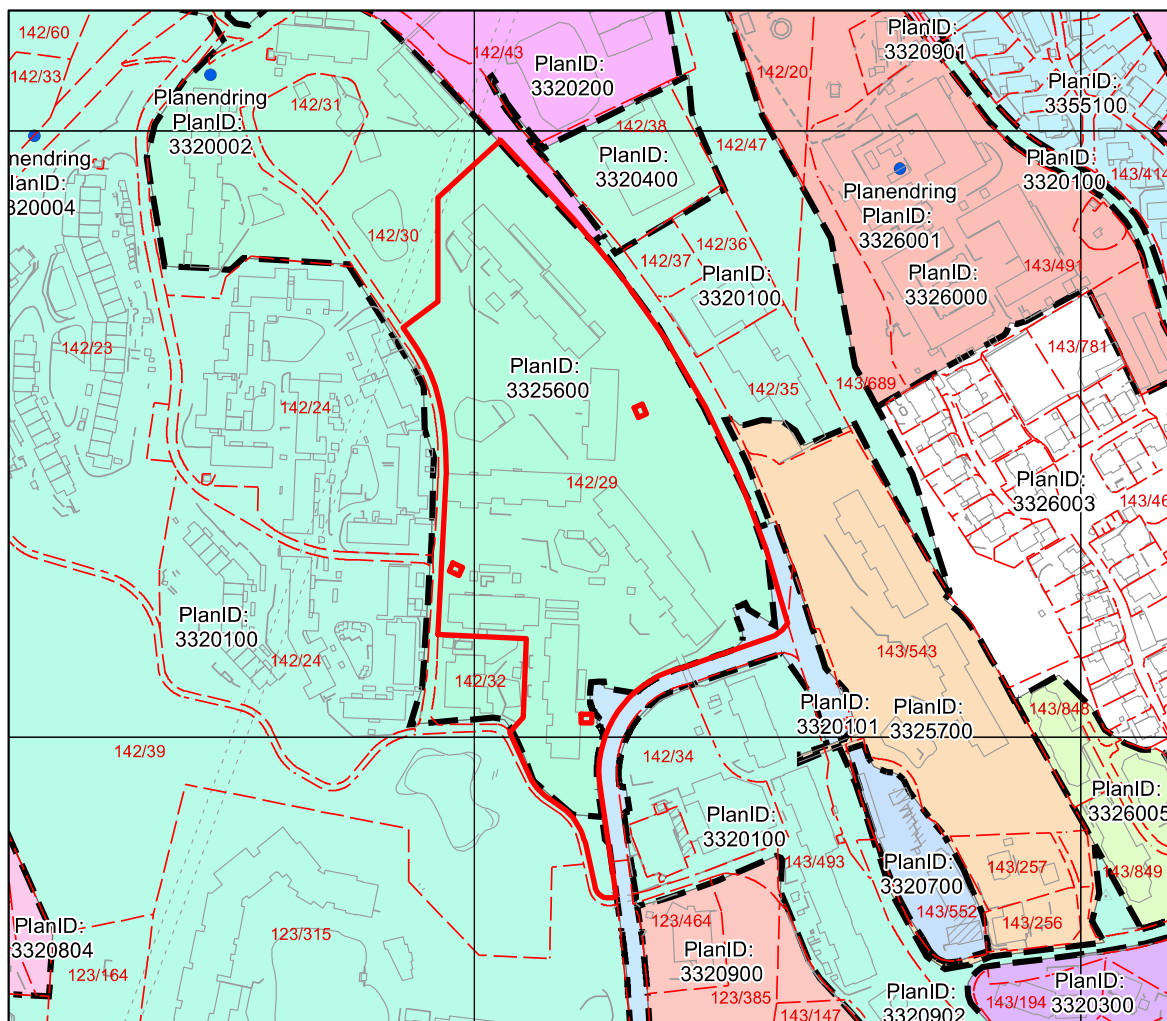


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3320100, 3320101, 3320200, 3325600

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3325600

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 27.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 142/29/0/0

Adresse: Olsvikåsen 9 m.fl.

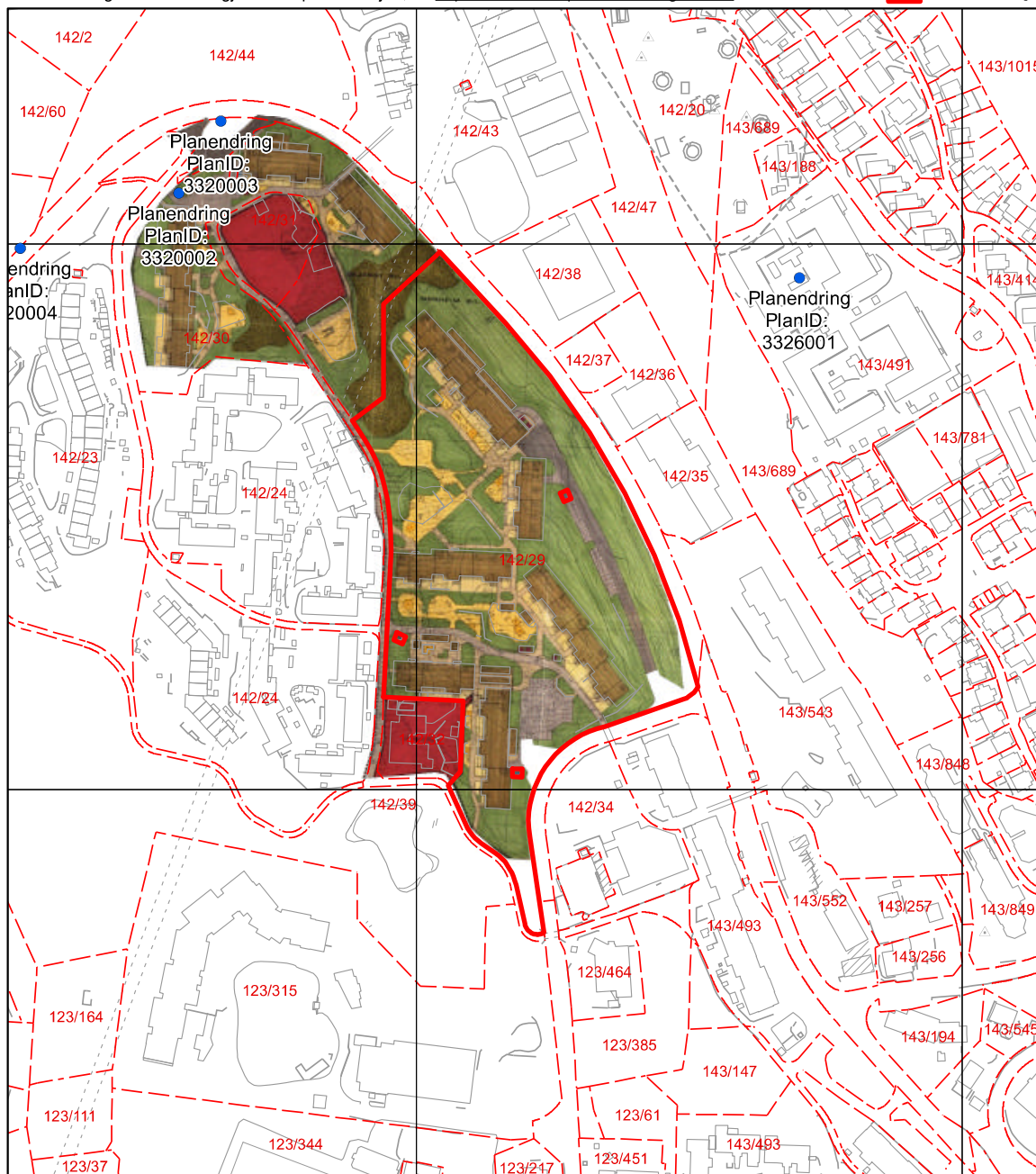
N



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 27.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 142/29/0/0

Adresse: Olsvikåsen 9 m.fl.

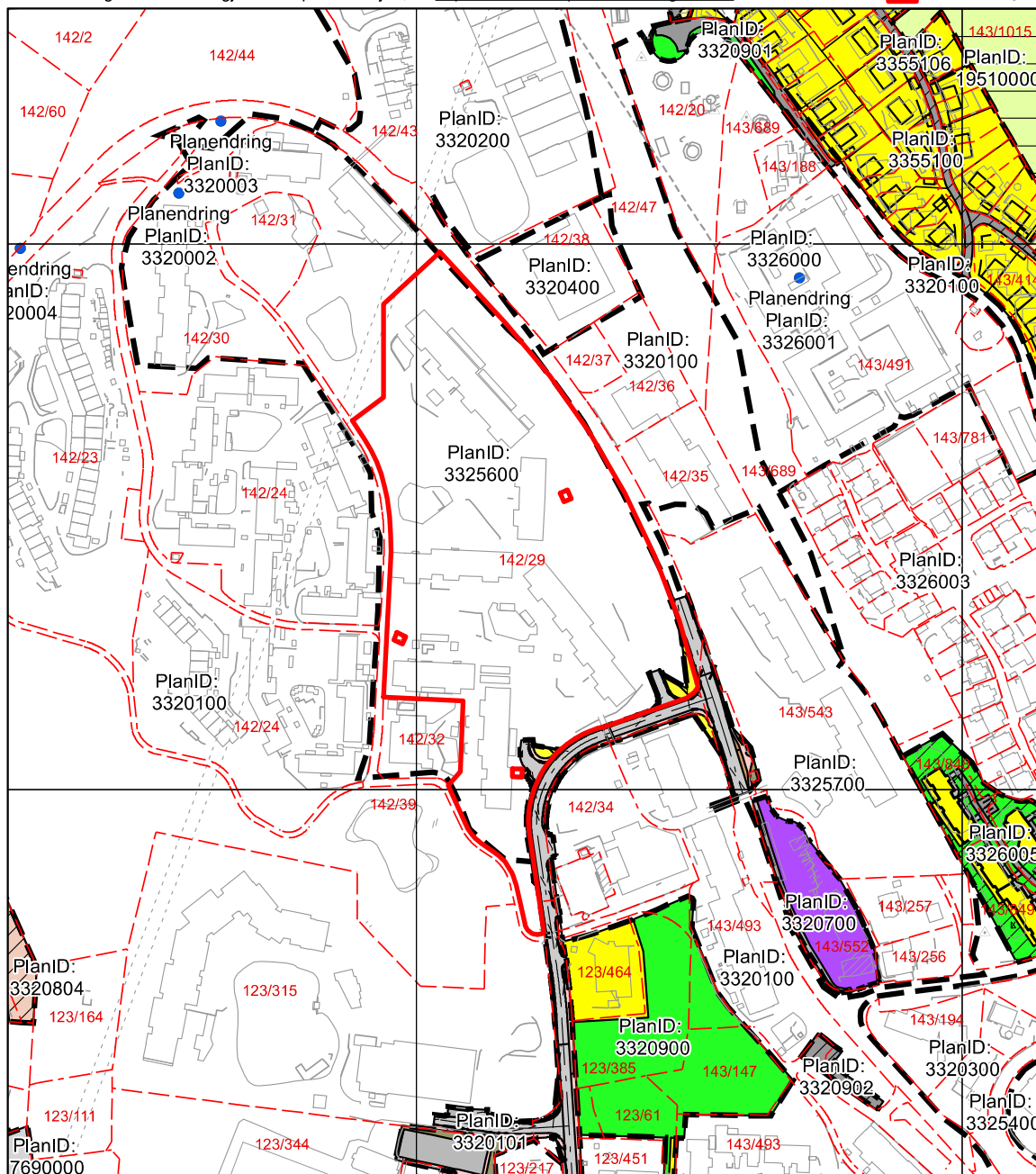


BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering

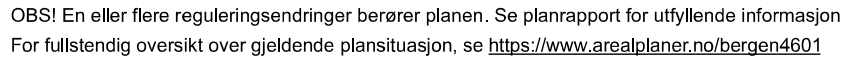


Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	Formålsgrense
Juridisklinje	Reguleringsplan formålsgrense
1203 - Regulert tomtegrense	Reguleringsformål §25 eldre PBL
1211 - Byggegrense	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
1213 - Planlagt bebyggelse	Frittliggende småhusbebyggelse
1214 - Bebyggelse som inngår i planen	Blokkbebyggelse
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	Områder for industri / lager
1221 - Regulert senterlinje	Kjørveei
1222 - Frisikttlinje	Annen veggrunn
1225 - Regulert parkeringsfelt	Gangveg
1252 - Bru	FRIOMRÅDER
1254 - Tunnel	Friluftsområde (på land)
1259 - Måle- og avstandslinje	FELLESOMRÅDER
Hensynssonegrense	Felles avkjørsel
Reguleringsplan hensynssonegrense	Felles gangareal
Hensynssoner PBL §12-6	Felles parkeringsplass
Sikringsone	Felles grøntareal
Plangrense	Arealformål PBL §12-5
Reguleringsplanomriss	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
	1110 - Boligbebyggelse
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
	2011 - Kjørveg
	2012 - Gate med fortau
	2016 - Gangveg, -areal, gågate
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	2073 - Kollektivholdeplass
	2082 - Parkeringsplasser



Arealplan-ID: 3320100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/29/0/0
Dato: 27.10.2025 Adresse: Olsvikåsen 9 m.fl.





BERGEN
KOMMUNE

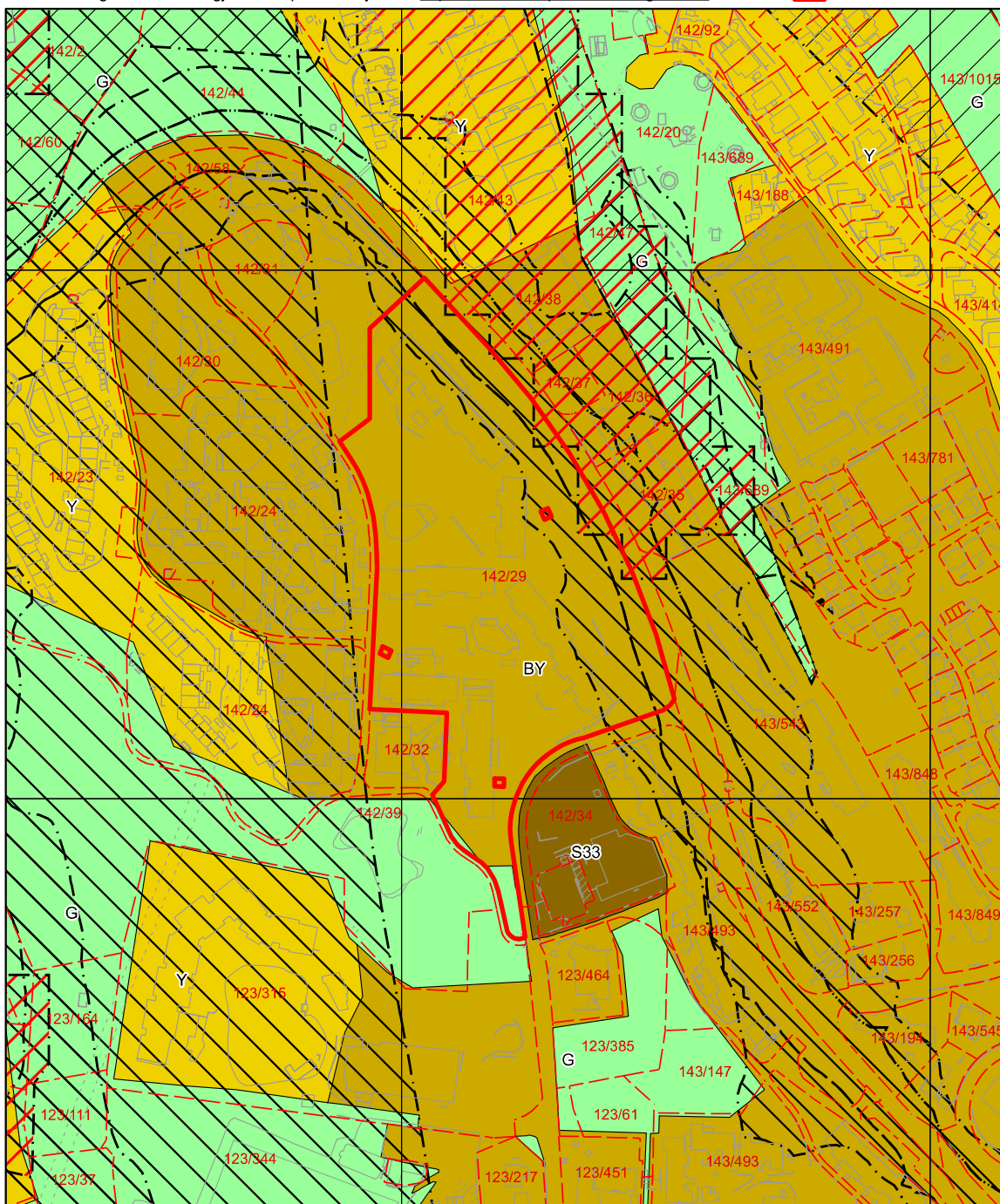
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/29/0/0
Dato: 27.10.2025 Adresse: Olsvikåsen 9 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn landskap	 Sentrumskjerne
	Faresone	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Ytre fortettingssone
	Støysone rød	 Grønnstruktur



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Olsvikåsen 9
5183 OLSVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage**Telefon:** 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre