



aktiv.

Olsvikåsen 39, 5183 OLSVIK

4-roms med fin utsikt og kort vei til "alt"! Stor og solrik terrasse. Fast garasjeplass. Varmtvann, TV & internett inkl. i felleskostnader



Eiendomsmeglerfullmektig

Lars Waage

Mobil 926 93 119
E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK.
TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 370 691,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 369 912,-
Felleskostn.: Kr 7 592,-
Selger: Lise Træen Gloppen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 99/105 kvm
Tomtstr.: 33890 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 29
Andelsnr.: 31
Oppdragsnr.: 1505240096

Velkommen på visning!

Husk å meld deg på.

Aktiv eiendomsmegling v/ Lars Waage og Tarek Bergfjord har gleden av å presentere Olsvikåsen 39!

Verdt å nevne:

Stor terrasse med gode solforhold
Fast garasjeplass med mulighet for elbil-lader
Varmtvann, TV og internett inkludert i felleskostnader
Gangavstand til dagligvare, skole og bhg
Oppgradert sikringsskap i 2022
Oppgradert toalett i 2018
Nytt gulv på hovedsoverommet
Ingen dokumentavgift

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
2. etasje: Entré, gang, mellomgang, bad, vaskerom, toalett, tre soverom, stue, kjøkken og bod.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.

OLSVIKÅSEN 39



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	58
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Utvendig bod(5m²).

BRA-e: 1 m² Ekstern bod(1,3m²).

2. etasje

BRA-i: 99 m² Entré(7,1m²), gang(3,6m²), mellomgang(2,6m²), bad(4,6m²), vaskerom(3,5m²), toalett(1,3m²), soverom(13,7m²), soverom(6,9m²), soverom(12,3m²), stue(24,5m²), kjøkken(13m²), bod(2,5m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m² Fra stuen er det utgang til balkong på 18,5m².

Ikke målbare arealer

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

33890 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten har opparbeidet fellesområder med plen, gangstier, park, lekeareal, sittegrupper og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Olsvik i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen gangavstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapeut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid**Skoler**

Olsvik skole (1-10 kl.) 0.3 km

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 1.5 km

Olsvikåsen videregående skole 0.5 km

Laksevåg videregående skole 6.3 km

Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år) 0.2 km

Olsvikåsen kanvas-barnehage (0-5 år) 0.2 km

Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år) 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik 1 min gange

Coop Extra Olsvik (Post i butikk) 0.4 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukv på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller:

Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

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 Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Bad Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrør og membran.

Vinduer og ytterdører

Det er fuktskade på foringene på vinduet på badet.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber.

Toalettrommet er ikke utstyrt med sluk, eventuelt lekkasjevann fra toalettet/innebygget sisterner vil ikke ledes til sluk eller annen lekkasjesikring.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Vaskerom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

5 år, 11 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, kun av faglært

Skiftet til automatsikringer i 2022

Arbeid utført av SAS Elektroservise AS

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

Innhold

Areal og fordeling per etasje

2.etg: 99 m² BRA / 99 m² BRA-i

U.etg: 1 m² BRA / 1 m² BRA-e

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

2. etg: Entré(7,1m²), gang(3,6m²), mellomgang(2,6m²), bad(4,6m²), vaskerom(3,5m²), toalett(1,3m²), soverom(13,7m²), soverom(6,9m²), soverom(12,3m²), stue(24,5m²), kjøkken(13m²), bod(2,5m²).

I tillegg er det en ekstern bod på 1m² i kjelleren og en utvendig bod på 5m².

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Gangen, badet og toalettet har flislagte gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet og toalettet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Gang |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har en optimal planløsning som sørger for god flyt mellom rommene.

Stue |

Vi beveger oss inn i hjertet av boligen, en romslig stue målt til hele 24,5m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott gulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å møbelere med både sofakrok og spisestue.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en balkong på 18,5m². Balkongen er vestvendt og her har man solen fra ettermiddag til den går ned, ca. klokken 22 på sommerstid. Perfekt for å nyte fine kvelder i godt selskap! God plass til å innrede som man selv ønsker.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet stål oppvaskkum, ventilator og fliser for enkel rengjøring. Av integrerte hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys.

Soverom |

Leiligheten har tre gode og luftige soverom. Rommene er målt til 13,7m², 12,3m² og 6,9m². Her er det god plass til å innrede med dobbelseng og garderobe. Tidsriktige farger komplimenteres av det naturlige lyset. Et fint sted å trekke seg tilbake! Hovedsoverommet ble oppgradert i 2019 med nytt gulv og malte vegger og himling.

Bad |

Lyst og helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet ble pusset opp i 2010, og er utstyrt med helstøpt servant, skap under servant og dusjdører i klart glass. Nye spotter i 2022.

Toalett |

Eget toalettrom, perfekt for når man har gjester! Rommet ble oppgradert i 2018. Her er det varmekabler i gulvet.

Vaskerom |

Vaskerom med praktisk benkeplass. Blandebatteri på vaskerommet er nytt i 2024.

Bod |

For ekstra oppbevaring er det en ekstern bod i kjelleren på 1,3m² og en utvendig bod på 5m².

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør, med unntak av mindre parti på kjøkkenet.
- Varmtvannsberederen er felles for borettslaget.
- Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2010.
- Toalettrommet ble oppgradert i 2018.
- Lagt nytt gulv og malt vegg- og himling på hovedsoverom i 2019.
- Oppgradert til automatsikringer i 2022.
- Skiftet spotter på badet i 2022.
- Blandebatteri på vaskerommet ble skiftet i 2024.

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 fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en fast garasje plass og en uteparkering. Gjester registreres av den enkelte beboer selv via appen UNUM. Hver familie har 120 timer tilgjengelig for gjester pr mnd.

Det er mulig for den enkelte å få montert egen lader på garasjeplassen sin. På uteparkeringen finnes det 6 ladeplasser. Her er det en grense på max 12 timer sammenhengende ladetid før bilen må flyttes.

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

- 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. Verk 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
- Garderobeskap på hovedsoverommet medfølger ikke i handelen
- Panelovn i stue medfølger ikke i handelen
- Panelovn på barnerom medfølger ikke i handelen

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad og toalett. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et stråmforbruk på ca kWh 6800 i året.

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 2 990 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 703 115

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 671 837

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Felleskostnader 6459,-

Garasje 402,-

Renhold 167,-

TV/Bredbånd 564,-

Ikke spesifiserte felleskostnader dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm (herunder varmtvann) samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 592

Andel Fellesgjeld

Kr 370 691

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.11.2024

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr DANBAN-85802065553

Type A

Restsaldo 69.833.013

Restløpetid 20 år

Term pr. år 4

Type rente Flyt

Rente 5,28%

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

Andel fellesformue

Kr 49 214

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Forkjøpsfrist

2024-11-12T23:00:00Z

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Norheim Borettslag

Organisasjonsnummer

852759712

Andelsnummer

31

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

Det er ikke planlagt økning i fellesutgiftene i 2025.

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 er tillatt og må søkes om.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 29 i Bergen kommune. Andelsnr. 31 i Norheim Borettslag med orgnr. 852759712

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

852759712/31:

06.11.2024 - Dokumentnr: 2203747 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Bergen Vest AS

Org.nr: 930 567 795

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Nybygg - boligblokk 3 datert 27.12.1982

Det foreligger ferdigattest for Garasjebygg datert 28.06.1984

Det foreligger ferdigattest for Rehabilitering/nytt bad blokk/bygård/terrassehus datert 23.11.2011

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.12.1982.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid 260499832

Type Grunneiendom

Snr 0

Hovedteig Ja

Beregnet areal 33 835,6 m²

Arealkvalitet Sikker

Inngår i rapporten Ja

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

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

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

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 - Frisiktzone

Dekningsgrad 1,0 %

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 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

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

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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

370 691 (Andel av fellesgjeld)

3 360 691 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)
16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 369 912 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 377 112 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 379 912 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Vederlag: 42 500

Grunnpakke: 15 000

Markedspakke: 20 000

Oppgjørsgebyr: 8 000

Tilrettelegging: 6 965

Visning/overtakelse pr stk: 2 500

Oppdragsansvarlig

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Tarek André Bergfjord

Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner

tarek.bergfjord@aktiv.no

Tlf: 466 36 255

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

15.11.2024

Vedlegg

Leilighet
Olsvikåsen 39
5183 Olsvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 13/11/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 29
Hjemmelshaver:	Lise Træen Gloppen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	31
Byggeår:	1981
Tomt:	33 890,1 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lise Træen Gloppen
Befaringsdato:	11.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten har opparbeidet fellesområder med plen, gangstier, park, lekeareal, sittegrupper og parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Tore Salvesen

Kontaktperson: Tore Salvesen

Beliggenhet:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Olsvik i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen gangavstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapeut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 852 759 712

Navn/foretaksnavn: NORHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 19.04.1977

Takstobjektet:

4-Roms andelsleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 18,5m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 1,3m².

Tilhørende leiligheten er det en utvendig bod på 5m².

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

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør, med unntak av mindre parti på kjøkkenet. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen, badet og toalettet har flislagte gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet og toalettet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2010.
- Toalettrommet ble oppgradert i 2018.
- Lagt nytt gulv og malt vegg- og himling på hovedsoverom i 2019.
- Oppgradert til automatsikringer i 2022.
- Skiftet spotter på badet i 2022.
- Blandebatteri på vaskerommet ble skiftet i 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. Etasje	99	0	0	19	96	3
Kjellerbod	0	1	0	0	0	1
Utvendig bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	99	6	0	19	96	9
SUM BRA	105					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(7,1m²), gang(3,6m²), mellomgang(2,6m²), bad(4,6m²), vaskerom(3,5m²), toalett(1,3m²), soverom(13,7m²), soverom(6,9m²), soverom(12,3m²), stue(24,5m²), kjøkken(13m²), bod(2,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(1,3m²).
Utvendig bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

13/11/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra gangen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøle- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2002.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, 2002.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er fuktskade på foringene på vinduet på badet. Det er antatt at fukten kommer fra utsiden. Utbedring av lekkasje og utskiftning av foringer må utføres.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 18,5m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør, med unntak av deler på kjøkkenet og vaskerommet.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Toalettrommet er ikke utstyrt med sluk, eventuelt lekkasjevann fra toalettet/innebygget sisterner vil ikke ledes til sluk eller annen lekkasjesikring.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

1.1.2 Bad Overflate gulv

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er fuktskade på foringene på vinduet på badet. Det er antatt at fukten kommer fra utsiden. Utbedring av lekkasje og utskiftning av foringer må utføres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Toalettrommet er ikke utstyrt med sluk, eventuelt lekkasjevann fra toalettet/innebygget sistene vil ikke ledes til sluk eller annen lekkasjesikring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240096	
Selger 1 navn	
Lise Gloppen	
Gateadresse	
Olsvikåsen 39	
Poststed	Postnr
OLSVIK	5183
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240096

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

Initialer selger: LG

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet til automatsikringer i 2022

Arbeid utført av

SAS Elektroservice AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Gloppen	b92b8bba2b903c492c80ad bce392f314e1dcd513	05.11.2024 18:13:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240096

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

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) Nekter 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 andelseierens eller ektefellens 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (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 brukeren 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 oppsteking 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 uødig 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 forretningsføreren 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 framtrødende 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 besluttes 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.

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 varmpumper, 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 garasje plass innvilges ikke uteparkerings plass. Andelseier uten fast garasje plass innvilges 1 stk uteparkerings plass.* Andelseier som har leid vekk sin egen garasje plass vil ikke selv kunne bli tildelt uteparkerings plass.

§ 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 uteparkerings plass.

§ 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 plikter å påse/informere håndverker om at håndverkerbilen 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/>

Olsvikåsen 39

Nabolaget Olsvikmarka/Norheim - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Olsvikåsen Linje 24, 40, 40E, 49	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	13 min 10.9 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 613 elever, 39 klasser	4 min 0.3 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 35 klasser	20 min 1.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	9 min 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	7 min
Bergen Vest Eiendom	20 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

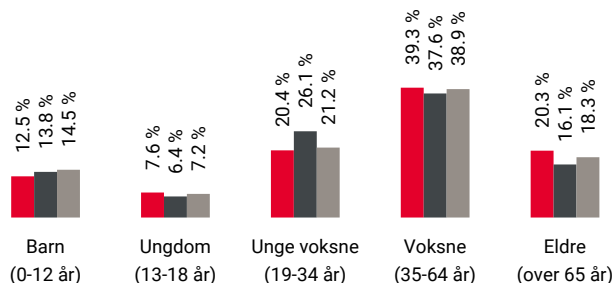
Bra 74/100



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) 57 barn	3 min 0.2 km
Olsvikåsen kanvas-barnehage (0-5 år) 67 barn	3 min 0.2 km
Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km


Dagligvare


Kiwi Olsvik	1 min
Coop Extra Olsvik Post i butikk	5 min 0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


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

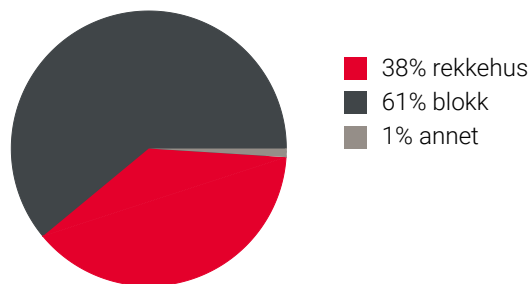
 Olsvikparken balløkke grus 3 min 
Ballspill 0.3 km

 Olsvik skole 4 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.3 km

 In Shape 10 min 

 EVO Godvik 24 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

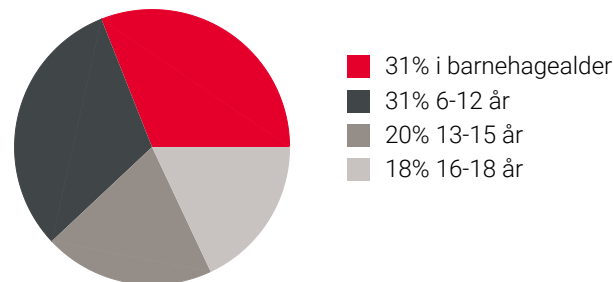


Varer/Tjenester

 Vestkanten Storsenter 5 min 

 Apotek 1 Olsvik 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



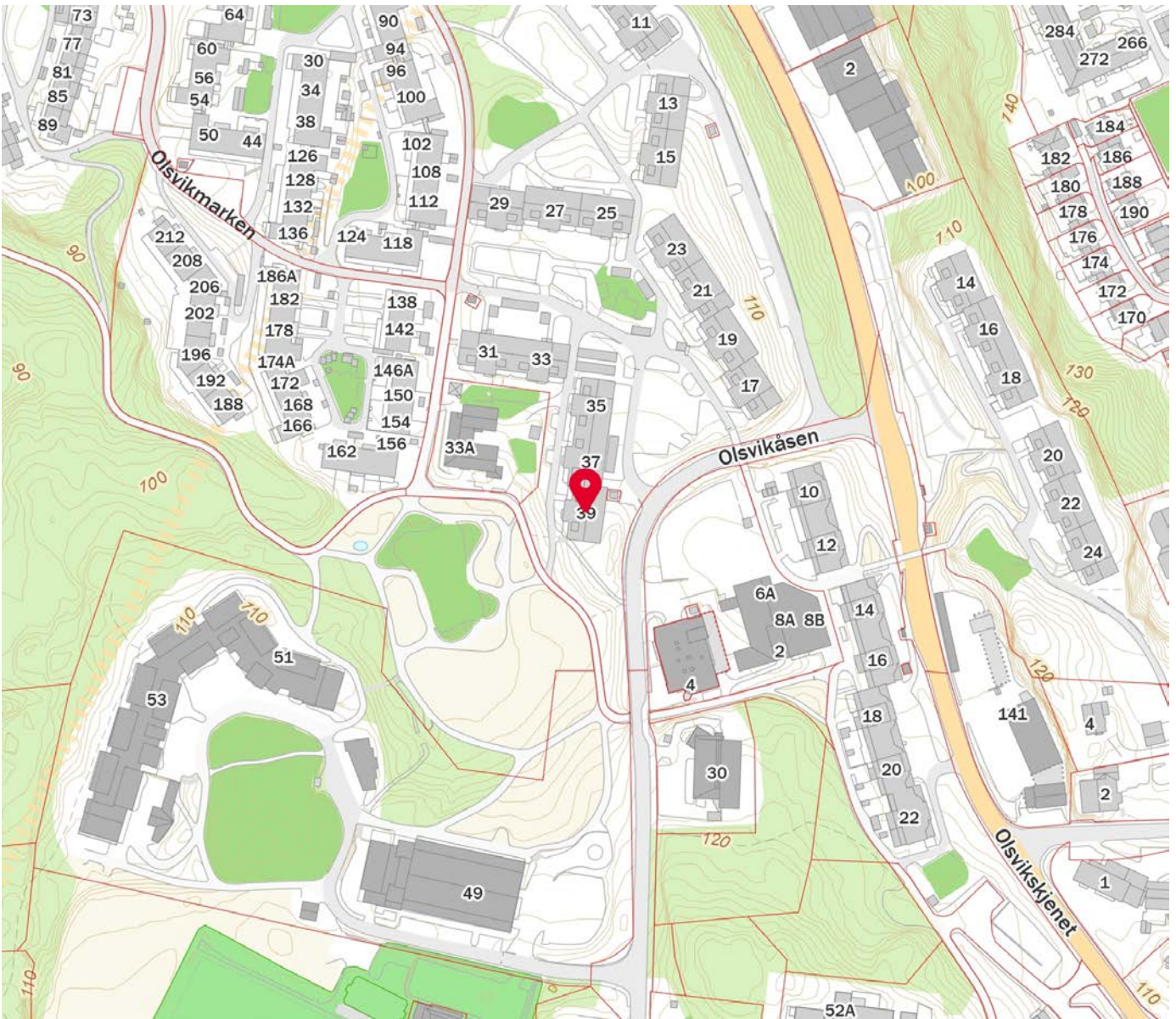
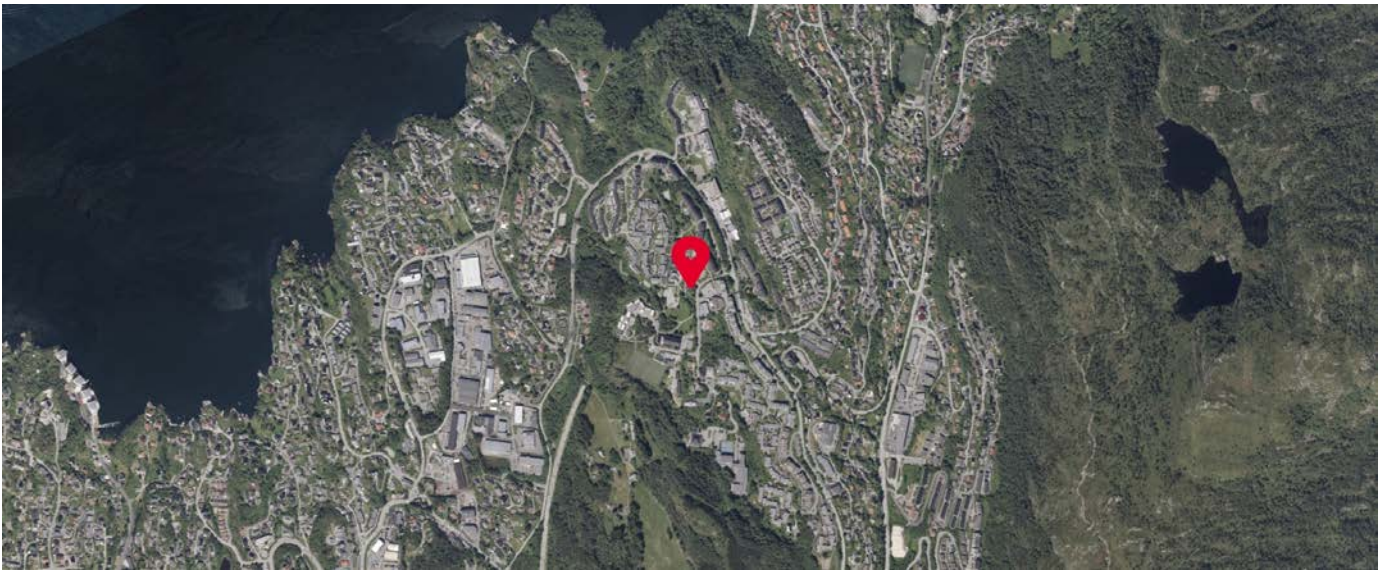
0% 48%

 Olsvikmarka/Norheim
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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

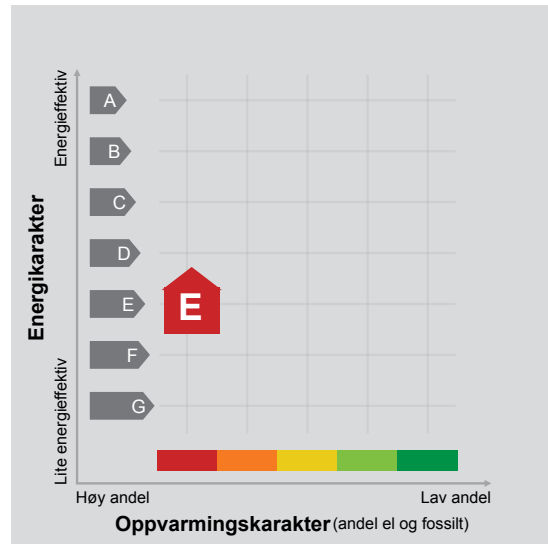
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Olsvikåsen 39
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139730453
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-48452
Dato	08.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

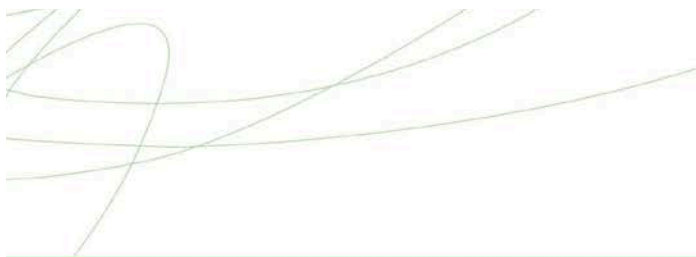
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

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.

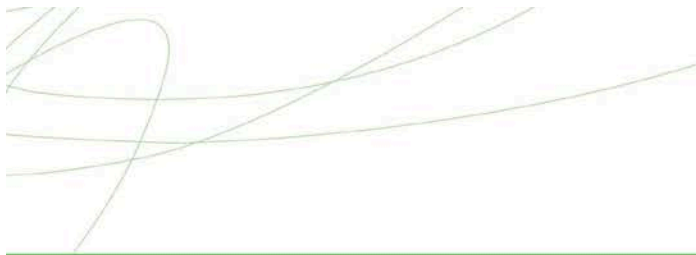
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1981

Bygningsmateriale:

BRA: 97

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

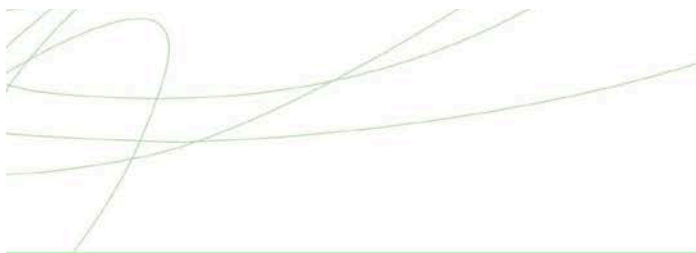
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olsvikåsen 39	139730453	H0201	0	0	31

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1981

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	34 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m ²
Oppvarmet BRA	97 m ²
Totalt BRA	97 m ²
Oppvarmet luftvolum	243 m ³
U-verdi for yttervegger	0,45 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,65 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	166,8 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,28 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,96
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.1.2019

Henvi­ning til dokum­ta­sjon for inndata eller be­grunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
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

Romoppvarming	68,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	135,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 878 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,69 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 318 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	148,17 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 373 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 878 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 878 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 24. april kl. 23:00 og lukker 27. april kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6141>

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 19:00 , i felleslokalene.

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.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Støtte til diverse fritidsaktiviteter for barna
7. Digitale oppslagstavler
8. Antall varamedlemmer
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 forslåtte møteleder 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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Gunnar Johan Knutsvik og Aleksander Bjelke 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.

Vedlegg

1. 6141 Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2023-2024:

Møtehonoraret foreslås satt til kr 86 020.

Timegodtgjørelsen foreslås satt til kr 226 380

Totalt kr 312 400.

Pluss timegodtgjørelse for C.Methlie og K.Marum for 2022 - 2023, totalt kr 1980. Ved en feiltakelse ble ikke dette tatt med i GM i fjor.

Totalt møtehonorar og timegodtgjørelse som utbetales kr 314 380.

Forslag til vedtak

Møtehonoraret og timegodtgjørelsen godkjennes som foreslått.

Vedlegg

2. GODTGJØRELSE TIL STYRET - 2023_2024.pdf

3. Kari Christine 22_23.pdf

Sak 6

Støtte til diverse fritidsaktiviteter for barna

Forslag fremmet av:

Jan Kleppestø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser at det er noen kommentarer på Vibbo angående støtte til musikk korpsset i Olsvik men dette mener jeg er godt tiltak og forstår det har vært gjort i en del år. Der er en del andre muligheter for barna når det gjelder fritids aktiviteter som fotball, håndball, karate med mer og disse fortjener også støtte. Da summen som har blitt gitt er relativt liten så foreslår jeg at vi sponser flere av idretts lagene i Olsvik og foreslår en sum på 25 000 per år til fordeling på de forskjellige klubbene.

Forslag til vedtak

Foreslår en sum på 25 000 per år til fordeling på de forskjellige klubbene.

Vedlegg

4. Forslag til generalforsamlingen 2024 støtte barna fritidsaktiviteter.pdf

Sak 7

Digitale oppslagstavler

Forslag fremmet av:

Jan Kleppestø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En del av borettslagene i Bergen Vest har montert digitale oppslagstavler i oppgangene for å følge litt med tiden samtidig som det er praktisk og når frem til alle på en enkel måte. Foreslår at styret får mandat til å utrede dette og ser på muligheter versus kostnad. Nedenfor er ett eksempel på en slik tavle.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret får mandat til å utrede dette og ser på muligheter versus kostnad.

Vedlegg

5. Forslag 2 til generalforsamlingen 2024 digitale oppslagstavler.pdf

Sak 8

Antall varamedlemmer

Forslag fremmet av:

Liv Irene Vetvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektene §8-1-1: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil fem varamedlemmer.*

På ekstraordinær generalforsamling i oktober 2023 ble det vedtatt at styret skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 1 varamedlem.

Vedtektene blir stående som de er, da ordlyden er tydelig på at borettslaget skal ha inntil 5 varamedlemmer.

Jeg foreslår at borettslaget skal ha to varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Styret skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Salvesen

Jeg er 65 år og har bodd i Norheim borettslag siden 1985. Har hatt flere perioder i styret, først på begynnelsen av 90-tallet og så de 3 siste årene frem til i dag. Jeg har vært styreleder de siste 2 årene. Jeg er fortsatt yrkesaktiv, men synes vervet i styret er givende der jeg kan få være med å påvirke at Norheim borettslag fortsatt skal være et godt sted å bo.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedikte Fossmark
- Lars Ivar Marum

Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bengt Kjenes
- Georg Lie Grasdahl
- Liv Irene Vetvik

Fordi jeg har lang erfaring med styrearbeid i mange år Kan lovverket for borettslag og det som er viktig er økonomien i et borettslag der har jeg 6 års erfaring

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jarle Korneliussen

Jeg heter Jarle Korneliussen, er 74 år og har bodd i Norheim siden det var nytt. I starten på 80 tallet var jeg i noen år også medlem i Interimstyret i borettslaget.

Siste utdanning er fra Bedriftsøkonomisk Inst. i Bergen og av yrkeserfaring har jeg arbeidet i forskjellige administrative stillinger i "Busnæringen" i Bergen. (IT, regnskap og lønn)

Tror jeg har endel å bidra med som varamedlem i styret.

Jarle Korneliussen

- **Svein Tore Horgen**

Jeg er snart 46 år gammel, oppvokst i nr 5 siden 1990.

Jeg er utdannet både baker og helsefagarbeider, jobber i dag på sykehjem. Jeg er en handy person som liker å holde ting vedlike og forbedre. Jeg ønsker å stille som varamedlem for å kunne få innsikt i hvordan ett styrearbeid er. Jeg synes det er viktig å få den yngre generasjon interessert i arbeidet, en dag blir vi alle gamle og da er det viktig å ha kunne lært opp nye mennesker til å kunne føre styrearbeidet videre.

Norheim har, for meg, alltid vært ett godt sted å vokse opp.

Og jeg håper å kunne jobbe for at Norheim også vil være ett godt sted å bli gammel på.

Mvh

Svein Tore Horgen

Vedlegg

1. Valgkomiteens forslag.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
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Salvesen	Olsvikåsen 15
Styremedlem	Aleksander Bjelke	Olsvikfjellet 39 B
Styremedlem	Bengt Hundven Kjenes	Olsvikåsen 21
Styremedlem	Lars Ivar Marum	Olsvikåsen 35
Styremedlem	Geir Håkon Elvsaa	Olsvikåsen 21
Varamedlem	Benedikte Fossmark	Olsvikåsen 29

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tore Salvesen	Olsvikåsen 15
Varadelegert	
Lars Ivar Marum	Olsvikåsen 35

Valgkomiteen

Jannicke Van Den Berg	Olsvikåsen 13
Christine Methlie	Olsvikåsen 17
Mai Liz Wilson	Olsvikåsen 39

Kontaktinformasjon

Styret kan nås på e-post post@norheim-bl.no og norheim@styrerrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Norheim Borettslag

Borettslaget består av 209 andelsleiligheter.
Norheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 852759712, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

142 29 55 56 57

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Norheim Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid 2023**Styremøter:**

Det er avholdt 10 ordinære styremøter i 2023. Vararepresentant har møtt på samtlige møter, på grunn av langtidssykemeldinger.

Beboermøter:

Det er gjennomført 1 beboermøte i perioden – 10.10.23 med hovedtema parkering Ekstraordinær generalforsamling (EGF): Gjennomført 31.10.23 valg av varamedlemmer og valgkomite. I forbindelse med den gjennomførte ekstraordinære generalforsamlingen 20.03. (omhandlet i årsmeldingen til OGF 2023) fremsatte 11 beboere krav om at Hordaland tingrett skulle avholde den ekstraordinære generalforsamlingen som gjaldt mistillit til det daværende sittende styret. Hordaland tingrett avsa sin kjennelse den 22.06.23 og avviste kravet om at de skulle avholde denne EOG'en, da de anså den for lovlig avholdt av den 20.03.23. Norheim borettslag ble tilkjent saksomkostninger.

Sosiale møteplasser:

Det har i perioden vært gjennomført 3 sosiale samlinger for 50+ beboere. Her er det plass til mange flere på hver samling.

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 mangelfull kvalitet på arbeidet deres

Dugnad:

Det ble ikke gjennomført dugnader i 2023.

Endring i avtaler:

Det er opprettet/reforhandlet avtaler med Securitas, rørlegger Jarle Hope og Elektro Miljø. Foreløpig innsparing ikke klar.

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 7.

Annet arbeid:

Behandlet søknader om varmepumper
Vedlikehold og oppfølging av parkeringssystemet

Oppfølging av HMS:

Oppfølging av avfallshåndtering generelt og implementering av matavfallshåndtering

Oppfølging på Vibbo.no og Styrerrommet.no
Utskifting av teknisk utstyr fra Telenor
Bistått beboere med stort og smått av 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. Skifte ut resterende varmtvannstanker (blokk 6). Holder på med anbudsrunde
2. Oppgradere uteområder. Skifte ut benker
3. Ytterligere skogrydding på baksiden av blokk 7.
4. Betongklossene langs parkeringsplassen nedenfor blokk 7 skal fjernes.
5. Utbedre gangareal nedenfor nr. 39

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Lån

Norheim Borettslag har lån i Danske Bank. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57601728. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 fratrukket 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		916 809	2 493 533	916 809	8 220 399
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 530 028	2 070 859	3 268 696	1 149 700
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	6 080	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	73 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-69 225 847	-3 652 670	-1 887 000	-2 025 000
Innsk. øremerk. bankkto		-590	-993	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		7 303 591	-1 576 724	1 381 696	-875 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 220 399	916 809	2 298 505	7 345 099
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		10 327 193	1 389 088		
Kortsiktig gjeld		-2 106 793	-472 279		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 220 400	916 809		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 478 004	15 775 788	16 478 000	17 125 000
Andre inntekter	3	284 319	423 057	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 762 323	16 198 845	16 678 000	17 325 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-557 820	-345 072	-401 000	-461 000
Styrehonorar	5	-175 780	-100 045	-120 000	-150 000
Avskrivninger	14	0	-6 080	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 743	-14 233	-15 500	-15 500
Forretningsførerhonorar		-260 330	-250 320	-262 000	-276 000
Konsulenthonorar	7	-188 061	-16 823	-30 000	-60 000
Kontingenter		-41 800	-41 800	-41 800	-41 800
Drift og vedlikehold	8	-2 048 360	-4 260 562	-2 470 000	-3 780 000
Forsikringer		-515 620	-470 150	-520 000	-570 000
Kommunale avgifter	9	-2 786 222	-2 624 302	-2 866 000	-3 100 000
Energi/fyring		-1 057 506	-1 441 970	-1 300 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 289 310	-1 302 670	-1 500 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	10	-1 184 694	-1 550 740	-1 400 004	-1 144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 120 245	-12 424 767	-10 926 304	-11 998 300
DRIFTSRESULTAT		6 642 078	3 774 077	5 751 696	5 326 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	160 783	47 396	45 000	0
Finanskostnader	12	-3 272 834	-1 750 614	-2 528 000	-4 177 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 112 051	-1 703 218	-2 483 000	-4 177 000
ÅRSRESULTAT		3 530 028	2 070 859	3 268 696	1 149 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 530 028	2 070 859		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 881 168	57 881 168
Tomt		4 958 542	4 958 542
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremærket		91 214	994
SUM ANLEGGSMIDLER		62 930 926	62 840 706
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 204	22 774
Forskuddsbetalte kostnader		445 032	423 460
Andre kortsiktige fordringer	15	38 369	49 792
Driftskonto OBOS-banken		5 814 562	872 615
Driftskonto OBOS-banken II		20 448	20 448
Innestående i andre banker		3 986 578	0
SUM OMLØPSMIDLER		10 327 193	1 389 088
SUM EIENDELER		73 258 118	64 229 794
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 209 * 100		20 900	20 900
Udekket tap	16	-22 674 535	-26 204 563
SUM EGENKAPITAL		-22 653 635	-26 183 663

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	71 783 330	68 009 177
Borettsinnskudd	18	21 932 000	21 932 000
Avsetning bomiljøtiltak		89 631	1
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 804 961	89 941 178

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		478 755	419 702
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	8 149	4 770
Påløpte renter		953 760	13 975
Påløpte avdrag		608 335	0
Annen kortsiktig gjeld	20	57 794	33 832
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 106 793	472 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 258 118	64 229 794

Pantstillelse	21	111 932 000	119 682 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.04.2024
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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 040 672
Kabel-TV	1 314 192
Leie garasje	704 304
Trappevask	418 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 478 004

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bergen Kommune	45 765
El-bil lading	226 135
Nettinnbetalinger	3 757
PORTO	732
Utleie	8 500
Ventil vindu	-570
SUM ANDRE INNETEKTER	284 319

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-408 540
Påløpte feriepenger	-57 794
Fri bil, tlf etc.	-831
Arbeidsgiveravgift	-90 656
SUM PERSONALKOSTNADER	-557 820

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 780.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 122, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 743.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-55 338
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-57 925
Banktjenster, Bankadvisør	-74 798
SUM KONSULENTHONORAR	-188 061

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-446 600
Drift/vedlikehold VVS	-432 998
Drift/vedlikehold elektro	-135 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-719 146
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 433
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-160 154
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-119 106
Egenandel forsikring	-29 866
Kostnader dugnader	-224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 048 360

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-677 946
Vann- og avløpsavgift	-1 380 353
Renovasjonsavgift	-727 923
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 786 222

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-48 942
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-118 801
Diverse leiekostnader/leasing	-48 166
Verktøy og redskaper	-2 110
Telefon-/kontormaskiner	-5 796
Driftsmateriell	-3 900
Vakthold	-320 840
Renhold ved firmaer	-553 594
Andre fremmede tjenester	-9 243
Trykksaker	-612
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 190
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 122
Andre kontorkostnader	-21 737
Telefon/bredbånd	-1 363
Telefon, annet	-28 793
Porto	-360
Bilgodtgjørelse	-2 968
Reisekostnader	-500
Bank- og kortgebyr	-6 659
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 184 694

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	590
Renter bank	96 468
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 611
SUM FINANSINNETEKTER	160 783

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-1 874 019
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-670 930
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-721 577
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 308
SUM FINANSKOSTNADER	-3 272 834

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**

Nøkler, bombrikke, portåpner	-13 055
Viderefakturerte fakturaer (nøkler)	51 424

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	38 369
---	---------------

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 GJELDSBREV LÅN**

Den Danske Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,82 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-73 000 000

Nedbetalt i år

1 216 670

-71 783 330

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015

-39 756 924

Nedbetalt tidligere

6 884 983

Nedbetalt i år

32 871 941

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2015

-56 984 690

Nedbetalt tidligere

21 847 454

Nedbetalt i år

35 137 236

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-71 783 330****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-21 932 000

SUM BORETTINNSKUDD**-21 932 000****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-8 149

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-8 149****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-57 794

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-57 794****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

21 932 000

Pantelån

71 783 330

Påløpte avdrag

608 335

TOTALT**94 323 665**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

57 881 168

Tomt

4 958 542

TOTALT**62 839 711**

Til generalforsamlingen i Norheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Norheim Borettslag** som viser et overskudd på kr 3 530 028. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen
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.

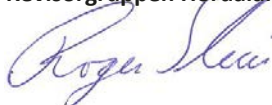
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 05. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

GODTGJØRELSE TIL STYRET - 2023 / 2024.

Navn	Møter		Annet arbeid		Totalt	Km	Sum	Bompenger	Merknader
	kr 935,00	Sum	Timer à kr. 220,-	Sum					
T. Salvesen	27	25245	362,0	79640	104 885,00	0	0,00	0,00	
L.I. Marum	18	16830	456,0	100320	117 150,00	201	824,10	0,00	
G. Elvsaaas	12	11220	98,0	21560	32 780,00	128	524,80	125,00	
B. Kjønes	12	11220	82,0	18040	29 260,00	0	0,00	0,00	
A. Bjelke	11	10285	26,0	5720	16 005,00	10	41,00	0,00	
B. Fossmark	12	11220	5,0	1100	12 320,00	0	0,00	0,00	
					312 400,00				

Time sats :	220,00
Møte sats :	935,00
Km sats :	4,10
Km EL Bil:	4,20
Valg komité	0,00

GODTGJØRELSE TIL STYRET - 2022 / 2023.

	Møter		Annet arbeid						
Navn	kr 935,00	Sum	Timer à kr. 220,-	Sum	Totalt	Km	Sum	Bompenger	Merknader
C. Methlie	0	0	4,0	880	880,00	46	188,60	50,00	
K. Marum	0	0	5,0	1100	1 100,00	0	0,00	0,00	
					1 980,00		188,60	50,00	

Time sats :	220,00
Møte sats :	935,00
Km sats :	4,10
Km EL Bil:	4,20
Valg komité	0,00

Forslag til Generalforsamlingen 2024.

STØTTE TIL DIVERSE FRITIDSAKTIVITETER FOR BARN

Ser at det er noen kommentarer på Vibbo angående støtte til musikk korpset i Olsvik men dette mener jeg er godt tiltak og forstår det har vært gjort i en del år.

Der er en del andre muligheter for barna når det gjelder fritids aktiviteter som fotball, håndball, karate med mer og disse fortjener også støtte.

Da summen som har blitt gitt er relativt liten så foreslår jeg at vi sponser flere av idretts lagene i Olsvik og foreslår en sum på 25 000 per år til fordeling på de forskjellige klubbene.

Jan Kleppestø

Olsvikåsen 15

Forslag til Generalforsamlingen 2024.

DIGITALE OPPSLAGSTAVLER

En del av borettslagene i Bergen Vest har montert digitale oppslagstavler i oppgangene for å følge litt med tiden samtidig som det er praktisk og når frem til alle på en enkel måte..

Foreslår at styret får mandat til å utrede dette og ser på muligheter versus kostnad.

Nedenfor er ett eksempel på en slik tavle.



Jan Kleppestø

Olsvikåsen 15

Valgkomiteens forslag – Styresammensetning til generalforsamlingen 2024

Herved følger valgkomiteén innstilling for valg til årsmøte 2024.

Vår innstilling er slik :

Tore Salvesen styreleder 2 år (Gjenvalg)

Bengt Kjenes 2 år (Gjenvalg)

Lars I. Marum 1 år (Gjenvalg)

Benedikte Fossmark 1 år (Ny)

Jarle Korneliussen vararepresentant 1 år (Ny)

Olsvik, 10. april 2024

Mvh Valgkomite Norheim Bl.

Mai Liz Wilson, Christine Metlie og Jannicke VandenBerg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Tonje Aksnes (Obos) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gunnar Johan Knutsvik og Aleksander Bjelke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Møtehonoraret og timegodtgjørelsen godkjennes som foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 6 Støtte til diverse fritidsaktiviteter for barna

Foreslår en sum på 25 000 per år til fordeling på de forskjellige klubbene.

For

Mot

Sak 7 Digitale oppslagstavler

Foreslår at styret får mandat til å utrede dette og ser på muligheter versus kostnad.

For

Mot

Sak 8 Antall varamedlemmer

Styret skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tore Salvesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Benedikte Fossmark

Lars Ivar Marum

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bengt Kjenes

Georg Lie Grasdal

Liv Irene Vetvik

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Jarle Korneliussen

Svein Tore Horgen

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.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

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

Laksevåg Boligbyggelag,
Dangårdsgaten 167-169,
5031 LAKSEVÅG

MIKRO-
- 4 JAN. 1983
FOTOGRAFERT

VAR REF. HF/GS
S. nr.
Arkiv 503.1

DATE 27.12.1982

FERDIGATTEST

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

Byggeplass	LAKSEVÅG, GNR. 42, BNR. 18 og 19		
Byggets art	Nybygg - boligblokk 3		
Byggherre	Norheim B/L v/LBBL		
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 overingeniør en
M. Sletten
bygningsinspektør

Kopi:

M. F.
.....H. Frugård.....
avdelingsingeniør



AUT RØRLEGGERMESTER ØYSTEIN ANTONSEN AS
POSTBOKS 2017
5004 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201124941/4	EBYGG-5210	231111
		ABPE		

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest for tiltak etter pbl §§ 20-1, jf 21-10

Eiendom : Gnr 142 Bnr 29
Tiltakets adresse : Olsvikåsen 39
Tiltakets art : Rehabilitering/nytt bad blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver : INGRID PEDERSEN

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 211111.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest og at ansvarlig søker har mottatt samsvarserklæringer der ansvarlige foretak bekrefter at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf pbl § 21-10, SAK 10 § 8-1.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201124941.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Brith Pedersen - saksbehandler
Bjørn Walter Hauge - gruppeleder

Kopi: Ingrid Pedersen, Olsvikåsen 39, 5183 Olsvik

Saksnummer 201124941

Side 2 av 2



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

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

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

FOTOGRAFERT

2 8 JUNI 1984

MIKRO

NORHEIM B/L V/
K.T. SKJELLANGER POSTB. 65,
5051 LAKSEVRG

Deres ref.

Deres brev av

01/10/82

Vår ref.

Arkiv 503.1

Snr 822517

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 3

Eiendom: 4-0042-0018

Byggherre: NORHEIM B/L V/LBEL

Ansvarshavende: KJELL TORE SKJELLANGER

Bygningens art: GARASJEDYGG

Arbeidets art: SPILEVEGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 07/10/82

Byggetillatelse gitt : 15/12/82

Besiktigelse foretatt 7.6.84.

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

Ole Førevaag
.....
Ole Førevaag
Bygningsinspektør

KOPI TIL:



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Olsvikåsen 39
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 viderefordlet 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