

A modern dining room with a round black table, grey upholstered chairs, and a large glass display cabinet. A large window offers a view of a modern apartment building. A pendant light hangs over the table.

aktiv.

Olsvikåsen 148, 5183 OLSVIK

**Flott tre-roms, oppusset i 2022.
Fast garasjeplass. Stor balkong.
Varmtvann, TV og internett inkl.
Kort vei til "alt"!**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 365 542,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 565 104,-
Felleskostn.: Kr 6 618,-
Selger: Linda Solsvik Asheim

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 82/87 kvm
Tomtstr.: 38397.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 143, bnr. 493
Andelsnr.: 72
Oppdragsnr.: 1505250149

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Olsvikåsen 148! En flott 3-roms med gode kvaliteter. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til servicetilbud, gode kollektivforbindelser og flotte turer like i nærheten!

Verdt å nevne:

Oppusset i 2022

Optimal planløsning

Stor og skjermet terrasse

Fast garasje plass med opplegg for elbil-lader

Varmtvann, TV og internett inkludert i felleskostnadene

Gangavstand til dagligvare, apotek og buss

Gode kollektivforbindelser fra Loddefjord

Ingen dok.avgift

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: 3. etasje: Gang, bad/vaskerom, to soverom, omkleddingsrom, stue, kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.

OLSVIKÅSEN 148



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	44
Energiattest	49
Nabolagsprofil	55
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 14.6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 82 m² Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom, omkleddningsrom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14.6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

38397.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og diverse beplantning.

Beliggenhet

Beliggenheten er perfekt for de fleste, med kort vei til det meste man trenger.

Nærområdet er barnevennlig med skoler og barnehager, og i tillegg er Vestkanten kjøpesenter med mange fasiliteter og servicetilbud bare få minutters kjøring unna.

Er du glad i å bevege deg, finnes både Olsvikhallen og Olsvik idrettsplass i gangavstand fra leiligheten. Treningssenter som SATS på Vestkanten, Sprek & Blid i Drotningstveit og In shape i Olsvik, er også like i nærheten. Frister det mer å bevege seg ute i fri natur, er det flere flotte turmuligheter i området. Det er blant annet kort vei til

Lyderhorn, som er et av byens populære fjell.

For de minste er det flere fine lekeplasser i området. Vannkanten Badeland er en få minutters kjøretur unna, og om det er interessant å drive med idrett, så tilbyr Olsvik IL fotball og Kjølkelvik IL både fotball, håndball og turn. Av barnehager er det flere å velge mellom, blant annet Olsvikparken barnehage og Olsvikåsen Kanvas-barnehage.

Av nærmeste dagligvare finner du Kiwi Olsvik, og like i nærheten ligger også Coop Ekstra Olsvik.

Om du tar den korte kjøreturen til Vestkanten Storsenter, vil du ha et bredt utvalg av andre butikker og fasiliteter. Her finner du mange ulike klesbutikker, matbutikker, frisør, vinmonopol og koselige spisesteder. Her er også Loddefjord terminal. Frister det å besøke Bergen sentrum, kan buss nr. 40 og 24 ta deg til sentrumskjernen på ca. 15-20 minutter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 0.6 km

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 1.1 km

Olsvikåsen videregående skole 0.3 km

Barnehager

Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 0.3 km

Grøntulien barnehage (1-5 år) 0.3 km

Olsvikparken barnehage (0-5 år) 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik 0.7 km

Coop Extra Olsvik (Post i butikk, PostNord) 0.7 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke.

Yttervegger: Utvendig kledd med fasadeplater.

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

Etasjeskiller: Etasjeskillere 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:

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG2 settes med bakgrunn av for lite fall iht forskrift krav. Det registreres også lite fall til sluk i dusj sone. vann blir liggende ved vann test.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Toalettet mangler drepsåpning.

Etasjeskille: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-25 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten. Normalt med hensyn til alder.

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?

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

2 år, 10 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Tryg

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

Ja

Da jeg flyttet inn. Ikke sett siste årene.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Lagt opp til at man kan montere lader i garasjen.

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

Ja

Sett i leiligheten når jeg kjøpte den, ikke siden.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

3. etg: 82 m² BRA / 82 m² BRA-i

I tillegg er det en ekstern bod på 5 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Fliser på bad, laminat på soverommer, gang og stue/kjøkken.

Vegger og himling: Fliser på vegger på bad, gips som er sparklet og malt på soverom, bod, gang og stue/kjøkken. Malt slett himling i betong.

Velkommen inn!

Entré |

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 og kjøkken |

Vi beveger oss inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning. Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Den åpne løsningen sørger for et sosialt rom, som raskt blir et naturlig samlingspunkt for venner og familie. Kjøkkenet er romslig og moderne, med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en stor balkong, målt til hele 14,6 m². Her sitter du tilbaketrukket fra veistøy, i nydelige, grønne omgivelser.

Bad |

Helfliset og tidsriktig bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjvegger av glass, vegghengt toalett, servant med skuffer og opplegg for vaskemaskin. De flotte detaljene gir et luksuriøst uttrykk.

Soverom |

Leiligheten har to luftige soverom, med god plass til å innrede som man ønsker. Fra soveromsvinduet er det nydelig utsikt mot Lyderhorn. Pene fargevalg komplimenteres av det naturlige lyset.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en ekstern bod på 5m².

Andre opplysninger:

- Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.
- Varmtvannsberederen er felles for borettslaget.
- Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør og inneholder automatsikringer.
- Boligen har naturlig ventilasjon.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

Leiligheten er renoveret i 2022 med nytt bad, kjøkken, elektrisk, overflater m.m. Borettslaget har utført rørfornyning i blokken.

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 fellesutgiftene.

Parkering

Fast garasjeplass med opplegg for elbil-lader. Har man flere biler kan man leie parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

57598042

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

Pliktig medlemsskap i OBOS. Innmelding koster kr 500,-

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 789 119

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 156 476

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte

boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV og internett, renhold i fellesarealer og øvrige fellesutgifter. Ikke spesifiserte felleskostnader dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 618

Andel Fellesgjeld

Kr 365 542

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Annuitetslån med 5,28% rente.

Forkjøpsfrist

2025-05-29T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fredheim Borettslag

Organisasjonsnummer

951598216

Andelsnummer

72

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Fredheim borettslag.

Borettslaget har et felleslokale som er tilgjengelig for leie.

Borettslaget har vaktmester ansatt i 100% stilling.

Taktekkingen ble skiftet i 2006.

Fasadene ble oppgradert i 2013.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBOS01-98208201794

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 92.135.238,-

Restløpetid: 33 år, 4 mnd.

Term pr. år: 12

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 – tolv – 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

Felleskostnadene øker med 72 kr juni 2025, som følger av prisøkning hos Telenor.

Styrets arbeid:

De fleste trappeoppgangene i blokkene har behov for oppussing med blant annet gulvbelegg og maling. Grunnet tomme leieforhold i utleielokalene, og store utgifter til vintervedlikehold må borettslaget utsette oppussing av oppgangene. Løse trappeneser skal likevel festes der det er behov.

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

Hund eller katt må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Katter skal kun holdes innendørs. Samtykke kan tilbakekalles dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulempe for naboene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 143, bruksnummer 493 i Bergen kommune. Andelsnr. 72 i Fredheim Borettslag med orgnr. 951598216

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettsalgets grunnboksblad er det tinglyst bestemmelser om vei, gjerde, vann og kloakk.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg, boligblokk B5 datert 02.06.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.06.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til blokker/rekkehus i følge Bergen Kommune.

Området er avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid 260528187

Type Grunneiendom

Snr 0

Hovedteig Nei

Beregnet areal 11 543,0 m²

Arealkvalitet Sikker

Inngår i rapporten Ja

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 3320100

Plantype 30

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

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 11.05.1976

Dekningsgrad 97,2 %

PlanID 3325100

Plantype 32

Plannavn LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 20.09.1976

Dekningsgrad 2,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID 3325401

Plantype 31

Plannavn LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 598, LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4 S1

Ikrafttrådt 30.04.1982

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 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID 65270000

Hensynssonetype KpStøySone

Hensynssonenavn H220_3

Beskrivelse Vei støy - gul sone

Dekningsgrad 32,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID 65270000

Hensynssonetype KpStøySone

Hensynssonenavn H210_3

Beskrivelse Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad 22,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 3325102

Plantype 31

Plannavn LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN

Planstatus 3

Saksnr 201413266

PlanID 3320902

Plantype 31

Plannavn LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 558, SKJENTOPPEN
Planstatus 3
Saksnr 199805121

PlanID 3320800
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 14 MFL., LODDEFJORD NORD, OLSVIKSKJENET
Planstatus 3
Saksnr 190001123

PlanID 3326005
Plantype 31
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 143, LNO, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET
Planstatus 3
Saksnr 190511513

PlanID 3320300
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2
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 3325400
Plantype 32
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2
Planstatus 3

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

PlanID 71440000

Plantype 34

Plannavn LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 211 MFL., FV5208/KJØKKELVIKVEIEN, GANG OG SYKKELVEI

Planstatus 1

Saksnr 202316142

Det er planlagt å opparbeide gang- og sykkelvei langs Kjøkkelvikegen, fra Sotravegen til sjøområdet med Fæsterhuset.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eksisterende bygning i Olsvikskjenet 141 skal rives og det skal settes opp et nytt bygg med solcellepanel på tak.

Eiendom 143/552

Bygningsnr 9555153

Bygningstype Annen lagerbygning

Status Bygning godkjent for riving/brenning

Dato 15.06.2022

Saksnr 201912955

Eiendom 143/552

Bygningsnr 9555153

Bygningstype Annen lagerbygning

Status Bygning godkjent for riving/brenning

Dato 15.06.2022

Saksnr 957140

Eiendom 143/552

Bygningsnr 300070895-1

Endring Tilbygg

Bygningstype Verkstedbygning

Status Rammetillatelse

Dato 15.06.2022

Saksnr 202219449

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.

For mer informasjon, konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

365 542 (Andel av fellesgjeld)

3 555 542 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 565 104 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 573 004 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 575 804 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 50 000,-

Boligfoto: 8 000,-

Grunnpakke: 14 455,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilretteleggingsgebyr: 19 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Lars Waage

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

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15
5165 LAKSEVÅG
Tlf: 555 90 500

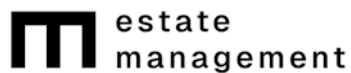
Salgsoppgavedato

05.06.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Olsvikåsen 148

5183 OLSVIK

4601/143/0/493/0/0

Rapportdato

23.05.2025

TG 0		1
TG 1		6
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

Befaring utført den 22.05.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Olsvikåsen 148 , 5183, OLSVIK

Matrikkel: 4601/143/0/493/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1978 Kilde: PropCloud

Tomt: 38 221.80 m²

Hjemmelshaver(e): Fredheim Borettslag, Linda Solsvik Asheim

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing - utført i 2022. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten er renovert i 2022 med nytt bad, kjøkken, elektrisk, overflater m.m

Øvrig informasjon om oppdraget

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

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

Primærrom 82 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 82 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom, omkleddningsrom, stue, kjøkken		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

BRA-i 82 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom, omkleddningsrom, stue, kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
87 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

OLSVIKÅSEN 148 - 4601714370/493/0/0



Oppsummert

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

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG2 settes med bakgrunn av for lite fall iht forskrift krav. Det registreres også lite fall til sluk i dusj sone. vann blir liggende ved vann test.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Toalettet mangler drengs åpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drengs åpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Etasjeskille: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-25 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten. Normalt med hensyn til alder.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

OLSVIKASEN 148 - 46017143/0/493/0/0

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

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

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det sannsynlig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Nei

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt prøver på radonmåling i boligen.

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles

Totalvurdering av radon

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

Type:

Balkong på 14,6 m²

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

110cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

Bilde



OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovert i 2022.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

TG2 settes med bakgrunn av for lite fall iht forskrift krav. Det registreres også lite fall til sluk i dusj sone. vann blir liggende ved vann test.

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er tegn til slukmansjett i sluket.

Det er ikke synlig bruk av membran i sluket grunnet flise lim.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Toalettet mangler drengåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drengåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.



Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Ja

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**TG 0** **Kommentar:**

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-25 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten. Normalt med hensyn til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er avtrekk integrert i platetopp

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken fra 2022

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert.

Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

Bilde



OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Borettslaget har utført rørfornyng i blokken.
Innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB er ikke lokalisert i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp.
Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer.

Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Nei

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

VVB er ikke lokalisert i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

Bilde



10 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

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

Er det etablert røykvarslere?

Ja

OLSVIKÅSEN 148 - 4601/143/0/493/0/0

11 Innvendige overflater

TG 1 

Overflater gulv

Fliser på bad, laminat på soverommer, gang og stue/kjøkken

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, gips som er sparklet og malt på soverom, bod, gang og stue/kjøkken . Malt slett himling i betong.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250149	

Selger 1 navn
Linda Solsvik Asheim

Gateadresse	
Olsvikåsen 148	

Poststed	Postnr
OLSVIK	5183

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250149

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: LSA

1

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Sett i leiligheten når jeg kjøpte den, ikke siden.

Document reference: 1505250149

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250149

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Solsvik Asheim	dcb8ad6b9c6937e4a7af7 d35695c4e70254f85e3	15.05.2025 11:56:01 UTC	Signer authenticated by One time code

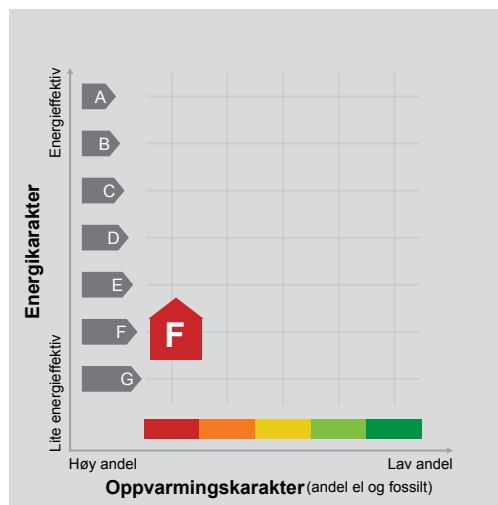
Document reference: 1505250149

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

ENERGIATTEST



Adresse	Olsvikåsen 148
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	493
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727622
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-122680
Dato	19.05.2025



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

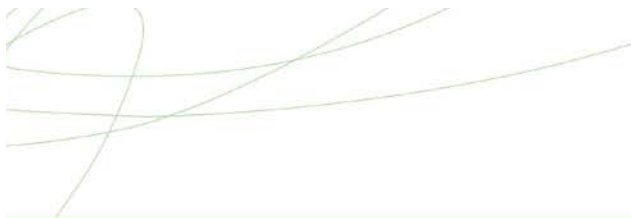
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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 1979
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 85
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

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

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Nabolagsprofil

Olsvikåsen 148 - Nabolaget Olsvikåsen/Skjenlien/Grøntulien - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fredheim Olsvik Linje 24, 40, 40E, 49	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.5 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	8 min 0.6 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	12 min 1.1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	5 min 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	5 min
---------------------------------------	-------

«Butikken er nærmere og bussene går ofte»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

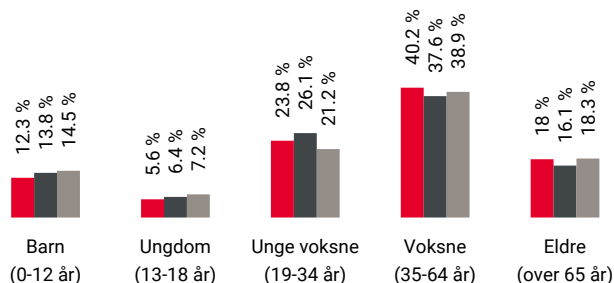
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olsvikåsen/Skjenlien/Grøn...	1 171	644
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Grøntulien barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år) 53 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	6 min
Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



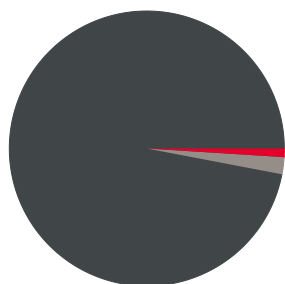
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Olsvikåsen videregående	5 min	🚶
Aktivitetshall, basket, volleyball	0.4 km	
⚽ Olsvik skole	6 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.5 km	
🚴 In Shape	6 min	🚶
🚴 EVO Godvik	4 min	🚗

Boligmasse



1% enebolig
97% blokk
2% annet

Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

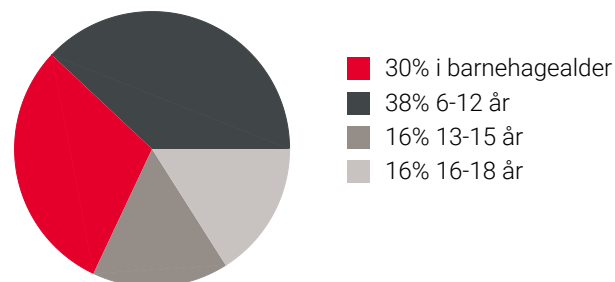
4 min 🚗



Apotek 1 Olsvik

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



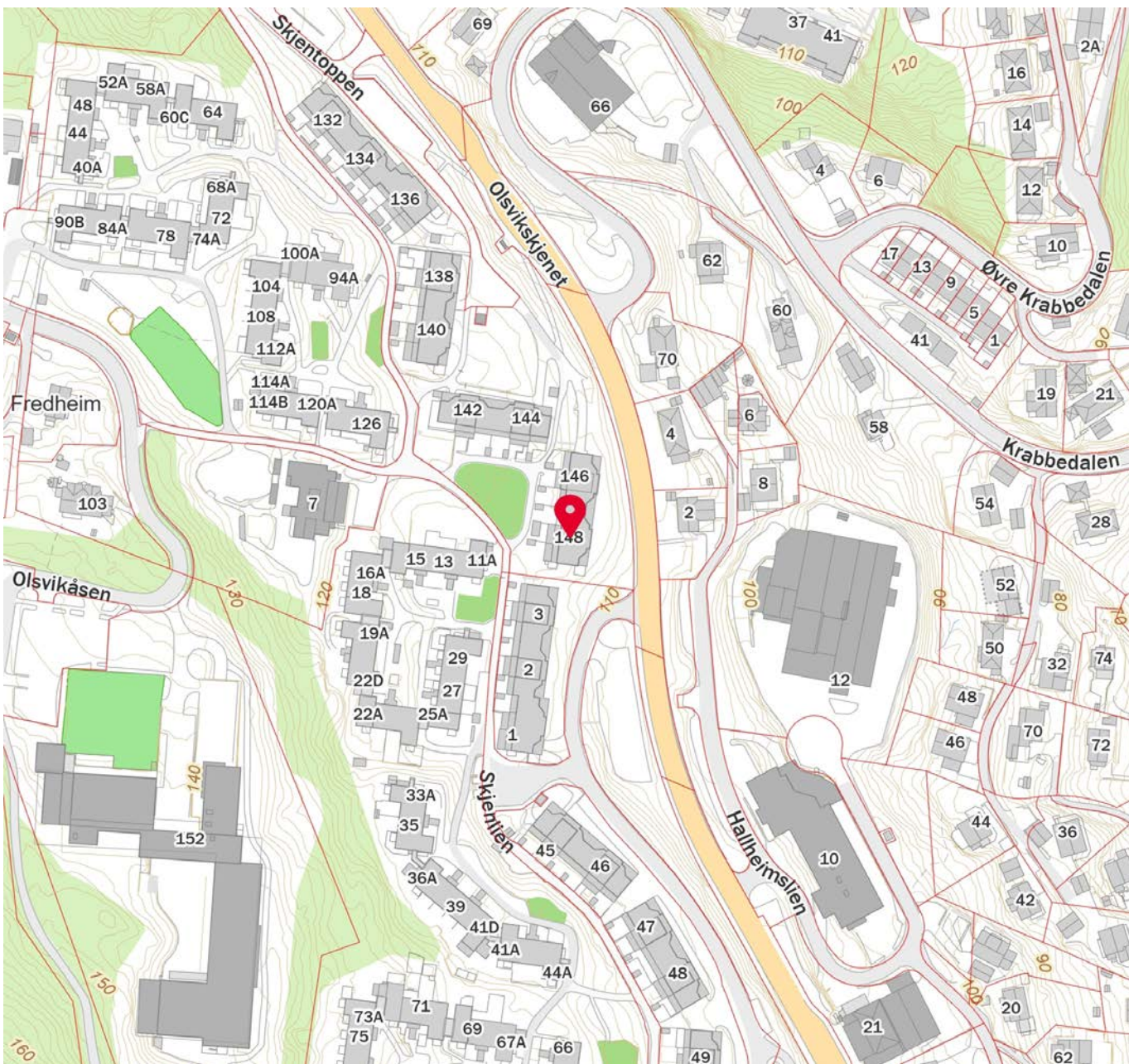
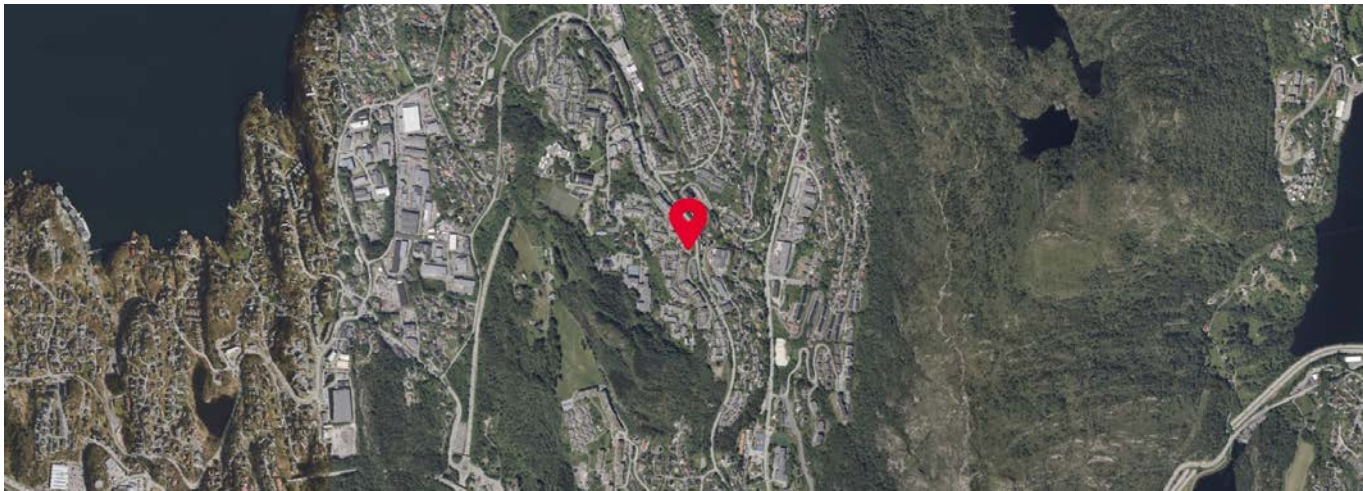
0%

54%

■ Olsvikåsen/Skjenlien/Grønntulien
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





ORDENSREGLER

1. Alle som bor i borettslaget, skal bidra til ro og orden og plikter å følge de til enhver tid gjeldende hus — ordensregler.
Det er i andelseiers egen interesse å sørge for at alt husarbeid som utføres i egen leilighet / rekkehus eller i fellesrom, blir utført slik at det ikke sjenerer naboene.
Det samme gjelder også for musikk, bruk av radio / TV.
Etter kl. 2300 skal det være ro i huset.
Det skal ikke forekomme boring eller banking etter kl. 20.00.
Ved selskaps aftener bør nærmeste naboer underrettes på forhånd.
Ellers viser vi til lov om helligdager og helligdagsfred som regulerer arbeid/støy i helger høytider: ***På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske, pinse- og julaften etter kl. 1600 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.***
2. Hund eller katt må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Katter skal kun holdes innendørs. Samtykke kan tilbakekalles dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulempe for naboene.
3. Forsiktighet må utvises — slik at man ved lek ikke ødelegger hus, beplantning, gjerder eller lignende. Alle henvendelser i forbindelse med skader, mangler, og lignende i leiligheter / rekkehus og fellesrom skal meldes skriftlig til styret.
4. Sykler — barnevogner og lignende må kun plasseres i boder, ikke i trappeoppganger / avsats. Klær og fottøy skal ikke forefinnes i oppganger eller trapper. Det er ikke tillatt med lek og unødig opphold i ganger eller trapper.
5. Bil parkering tillates kun i garasjer og på oppmerkede felter. **Kjøring i gangveier tillates ikke**, bortsett fra nødvendig tynge varetransport, syketransport, m.m.
Garasjeplassene skal holdes rene. Det er kun tillatt å ha kjøretøy og 1 sett dekk pr. parkeringsplass. Ingen andre objekter eller tilbehør til kjøretøy skal oppbevares i garasjen. Påse at garasjeportene og dørene blir låst.
6. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller altaner hvor man har naboer nedenunder.
7. Borettslagslovens bestemmelser er til enhver tid gjeldende.
8. Fellesrom skal ikke av noen beboere benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Styret kan til enhver tid bestemme hva disse skal benyttes til.
9. Betaling for rydding av søppel ved bosscontainere (vedtak på gen fors 14.6.01) settes til kr. 500.-,
10. Alle som bor i borettslaget, har rett til en parkeringsplass i garasje. Har du ingen biler, eller 1 bil vil det ikke bli mulighet til å leie ekstra parkeringsplass av borettslaget. Har du 2 biler eller flere er det mulighet til å leie parkeringsplass mellom inngang 22 og 132, eller oppe ved Olsvikåsen Barnehage/Tun 1.



11. Fremtidig vedlikehold av fasader og gjerder må tas hensyn til ved beplantning som strekker seg høyere enn 50 cm, og som kommer nærmere fasader enn 50 cm. Eksisterende trær og busker skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
12. Det er ikke tillatt å dyrke mat på terrasser eller uteområdet i borettslaget da dette kan gi næring til skadedyr. Av samme grunn er det heller ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område
13. Grilling: Det er kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill. Bruken må ikke medføre sjenanse for naboer eller brannfare for bebyggelsen. Grillen skal rengjøres omgående etter bruk for å forebygge skadedyr.
14. Bygging av terrasser, gjerder, pergola, boder, levegger og lignende er ikke tillatt uten å søke styret. Montering av varmepumpe, markise og parabolantenne må søkes om til styret.
15. "Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers plikter. Vesentlige brudd kan resultere i sanksjoner som nevnt i vedtektenes kapittel 6".

REGLER FOR DYREHOLD I FREDHEIM BORETTSLAG

Punkt 1. Det er forbudt å holde hund/katt uten godkjenning fra styret.

Punkt 2. Før hund/katt anskaffes skal det sendes inn skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema er vedlagt. Søknaden vurderes så av styret.

2.2 Søknad om hold av tjenestehund behandles spesielt.

Hund må føres til egnet sted for lufting. Ekskrementer fjernes omgående. Ekskrementer fra hund i hage må også fjernes omgående. Det er ikke tillatt å la hund eller katt oppholde seg i sandkasser eller på lekeplasser.

Punkt 3. Innen borettslaget er det absolutt båndtvang for hunder. Hundeeiere plikter å sette seg inn i Politi vedtektene for Bergen kommune, og å følge disse.

Punkt 4. Hundeeier er ansvarlig dersom hunder luftes av barn. Barnet skal være i stand til å mestre hunden og eier skal forvisse seg om at barnet kan overholde reglene for dyrehold i borettslaget.

Punkt 5. Hunder må ikke være alene i leilighet hvis den bjeffer eller gneldrer. Hundeeier plikter å hindre vedvarende bjeffing.

Punkt 6. Katter må kun holdes innendørs og må ikke gjøre fra seg på altaner eller andre steder hvor det kan være til sjenanse.

Punkt 7. Styret har full anledning til, når som helst, å inndra godkjenninger/forlange dyr fjernet, dersom ikke gjeldende regler blir overholdt

Punkt 8. Dyr uten godkjenning vil bli forlangt fjernet. Dersom eier ikke etterkommer dette, kan boretten sies opp i samsvar med borettslagets vedtekter.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6136

Fredheim Borettslag

Velkommen til årsmøte i Fredheim 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.

Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 18:00, Felleslokalet bak Olsvikåsen 142.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Intensjon om å beholde grønne arealer
8. Lysforurensningsstrategi
9. Vinduer/verandadør
10. Utskifting av vinduer i borettslag
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredheim 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kurt Grindeland som møteleder

Forslag til vedtak

Kandidat velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Sandra Spjeld fører protokoll.

Forslag til vedtak

Kandidater velges på møtet.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 6136 Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 430 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at godtgjørelse settes til kr 430 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000.

Intensjon om å beholde grønne arealer

Forslag fremmet av:

Nina Sylvia Liland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bygges ned flere og flere grønne arealer rundt oss, dette er spesielt skogområder men også typiske borettslagarealer som parker/bed som gjøres om til arealer som krever mindre vedlikehold som betong og asfalt. Fredheim borettslag har mange fine grønne arealer samt beplantede bed, plantekasser og trær. Det er viktig for vår egen trivsel å ha natur rundt oss, og ved å ha et bevisst forhold til våre grønne arealer kan vi også hjelpe f.eks. pollinerende og andre insekter å trives. Jeg fremmer derfor et ønske om å ha en intensjon om å ikke redusere grønne arealer i borettslaget. En intensjon betyr dog ikke at en ikke må kunne ta det beste valget, om det i det tilfellet betyr å måtte redusere grønne areal, men at en har en prosess med nøye overveielse ved slike valg. Jeg har opplevd at tidligere borettslag jeg har bodd i har gått fra å være grønne og beplantede til å bli sementørkener, det ønsker jeg ikke for Fredheim BRL. I tillegg til dette ville det vært positivt å implementere tiltak for å fremme pollinerende insekter, som å utsette gressklippen og om budsjettmessig mulig, å velge planter og trær til borettslagets bed og plantekasser som også støtter populasjonene med pollinerende insekter. Eksempel på borettslag som har egne retningslinjer rundt lignende områder er: <https://skauen.borettslag.net/%C3%A5-bo-hos-oss/retningslinjer-groentomraadet/>

En kan for eksempel søke OBOS grønne midler for å få støtte for å kunne beholde eller videreutvikle grønne arealer. Det samme gjelder forøvrig for å støtte oppunder handlinger for å redusere lysforurensning. <https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/>

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget og styret vil jobbe for å innføre egne retningslinjer for grønne områder i Fredheim borettslag. Vi må ta høyde for lagets økonomi og fremtidige avtaler med vedlikehold av utearealer/grøntarealer.

Forslag til vedtak 1

Innføre retningslinjer for grønne områder i Fredheim BRL

Forslag til vedtak 2

Styret støtter intensjonen i forslaget og styret vil jobbe for å innføre egne retningslinjer for grønne områder i Fredheim borettslag. Vi må ta høyde for lagets økonomi og fremtidige avtaler med vedlikehold av utearealer/grøntarealer.

Sak 8

Lysforurensningsstrategi

Forslag fremmet av:

Nina Sylvia Liland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lysforurensing er vist å forstyrre planter, dyr og menneskers oppførsel og døgnrytme. Der finnes allerede borettslag, sameier og kommuner med strategier for å redusere lysforurensning. Jeg har observert økt bruk av kalde led lys og også flere nye og unødvendige lys (ref. "flombelysningen" postkassestativet ved tun 1). Bruk av led lys er forståelig grunnet økonomi, men nye lyspunkt burde vurderes grundigere. Det er også mulig å velge utelamper som lyser nedover og som kan redusere lys som når steder det ikke trengs. Å ha en rutine ved vurdering av utskifting og nyinstallering av utebelysning er en enkel måte å bidra til redusert lysforurensing i vårt nærområde. Det finnes allerede veildere som lett kan implementeres, som f.eks. fra organisasjonen bevarmørket, som gir tips til hvordan velge utebelysning og vurdere behov for dette på riktig måte.

Styrets innstilling

Styret må ta en helhetlig vurdering når det byttes lyskilder utvendig i borettslaget både når det gjelder miljø, økonomi, sikkerhet og hensyn til synshemmede. Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Inkludere en passende veileder som kan brukes når en vurderer endringer i utebelysning.

Sak 9

Vinduer/verandadør

Forslag fremmet av:

Kjersti Elisabeth Stenerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

I disse tider med stadig økende kostnader, er det jo ikke kjekt å sende inn ønske om mer utgifter. Men, nå har det vært en kald vinter og det er vanskelig med å få opp temperaturen og holde temperatur i deler av boligen. Når det er 5 minus grader ute, får jeg ikke opp temperaturen mer en 18 grader i deler av stuen. Det er byttet håndtaket i hele rekkehuset og det er også skiftet pakning på verandadør. Dette er utført av vaktmester.

Det er jo blitt snakket om at det skal bli en oppgradering her, og selv om jeg gruer meg til økte fellesutgifter pga dette, så er det heller ikke kjekt å sitte og fryse i hjemmet sitt i vinterhalvåret. Det er også investert ny varmepumpe for to år siden uten at dette har hjulpet i 1 etasje.

Håper på en snarlig utskifting.

Mvh Kjersti Stenerud, Olsvikåsen 44

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslaget innebærer en svært stor økonomisk kostnad for borettslaget som vil føre til økte felleskostnader. Da ventilasjonen i borettslaget ikke er balansert må lufteventiler i vinduene være åpne. Det vil derfor fortsatt trekke inn kald luft i leiligheten selv om vinduene hadde blitt byttet.

Forslag til vedtak

Skifte av vinduer/verandadør, evt øke isolering

Sak 10

Utskifting av vinduer i borettslag

Forslag fremmet av:

Syver Hovdenakk Mehus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever mye gjennomtrekk gjennom vinduene vi har i leiligheten, spesielt på badet. Dette fører til at vi bruker unødvendig strøm på å varme opp leiligheten

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslaget innebærer en svært stor økonomisk kostnad for borettslaget som vil føre til økte felleskostnader. Da ventilasjonen i borettslaget ikke er balansert må lufteventiler i vinduene være åpne. Det vil derfor fortsatt trekke inn kald luft i leiligheten selv om vinduene hadde blitt byttet.

Forslag til vedtak

Utskifting av vinduer

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem 2 år: Sandra Spjeld

Styremedlem 2 år: Aud Sæle

Varamedlem 1 år: Sajida Batool

Varamedlem 1 år: Kjersti Elisabet Stenerud

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aud Sæle Møldrup
- Sandra Spjeld

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Elisabet Stenerud
- Sajida Batool

Sak 12

Valg av valgkomite

Vi skal velge 3 personer til valgkomite. Medlemmer av valgkomiteen sitter i 1 år.

Valgkomiteens innstilling er:

Unni Karin Utvik, Dan Christer Sandvik og Jan Guttormsen

Roller og kandidater**Valg av 3 valgkomite medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Dan Christer Sandvik
- Jan Guttormsen
- Unni Karin Utvik

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår Kurt Grindeland som delegat og Nina Sæbye som varadelegat

Roller og kandidater**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kurt Grindeland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Sæbye
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kurt Grindeland	Olsvikåsen 110
Nestleder	Nina Louise Sæbye	Olsvikåsen 132
Styremedlem	Erlend Garathun	Olsvikåsen 146
Styremedlem	Aud Sæle	Olsvikåsen 120 B
Styremedlem	Sandra Spjeld	Olsvikåsen 16
Varamedlem	Sajida Batool	Olsvikåsen 80
Varamedlem	Nils Adrian Mugaas	Olsvikåsen 132

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kurt Grindeland	Olsvikåsen 110
Varadelegert	
Nina Louise Sæbye	Olsvikåsen 132

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fredheim Borettslag

Borettslaget består av 248 andelsleiligheter.

Fredheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951598216, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

123	56		
143	493	643	644

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

Fredheim Borettslag har 1 ansatt vaktmester

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.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak garasjerehabilitering.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 562 500.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Budsjettet til kr 3 655 000.

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredheim Borettslag.

Lån

Fredheim Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet har flytende rente på 5,45% p.t. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 328 000. 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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Fredheim Borettslag** som viser et underskudd på kr 5 975 953. 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 10. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

FREDHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 598 216, KUNDENR. 6136

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		- 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	9 655 166	10 685 594		9 655 166	6 988 152
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 975 953	2 305 377		3 086 500	737 700
Tilbakeføring av avskrivning	14 6 000	6 000		0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 92 732 453	0		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -89 426 972	-3 340 807		-2 889 000	-910 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 541	-998		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 667 013	-1 030 428		197 500	-172 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 988 152	9 655 166		9 852 666	6 815 852

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 206 765	10 294 425
Kortsiktig gjeld	-1 218 613	-639 259
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 988 152	9 655 166

FREDHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 598 216, KUNDENR. 6136

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 402 300	17 622 424	18 721 000	19 680 000
Ladeinntekter EL-bil		272 745	200 000	100 000	200 000
Andre inntekter	3	218 022	419 132	83 000	57 500
SUM DRIFTSINNEKTER		18 893 067	18 241 556	18 904 000	19 937 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-880 708	-929 242	-953 500	-968 800
Styrehonorar	5	-356 300	-388 773	-430 000	-430 000
Avskrivninger	14	-6 000	-6 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 883	-15 364	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-309 995	-298 075	-313 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-150 347	-271 958	-250 000	-250 000
Kontingenter		-49 600	-49 600	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-11 203 880	-1 997 332	-2 662 500	-3 562 500
Forsikringer		-996 650	-907 967	-1 000 000	-1 095 000
Kommunale avgifter	9	-3 360 948	-3 173 215	-3 352 000	-3 655 000
Ladekostnader EL-bil		-31 127	-2 155 272	0	-200 000
Energi/fyring		-1 391 728	-1 715 717	-1 750 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 257 196	-1 062 975	-1 040 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-1 034 231	-958 534	-921 500	-971 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 044 593	-13 930 024	-12 738 500	-14 528 800
DRIFTSRESULTAT		-2 151 525	4 311 532	6 165 500	5 408 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	254 746	155 181	0	0
Finanskostnader	12	-4 079 174	-2 161 336	-3 079 000	-4 671 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 824 428	-2 006 155	-3 079 000	-4 671 000
ÅRSRESULTAT		-5 975 953	2 305 377	3 086 500	737 700
Overføringer:					
Udekket tap		-5 975 953	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 305 377		

FREDHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 598 216, KUNDENR. 6136

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 367 688	59 367 688
Tomt		5 568 545	5 568 545
Andre varige driftsmidler	14	1 754	7 754
Miljøbankkonto, øremerket		176 378	67 483
SUM ANLEGGSMIDLER		65 114 365	65 011 470

OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-4 801	-8 959
Forskuddsbetalte kostnader		352 887	324 902
Andre kortsiktige fordringer		0	97 177
Driftskonto OBOS-banken		1 546 932	3 838 703
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 003	27 621
Sparekonto OBOS-banken		6 271 207	6 004 729
Innestående i andre banker		20 538	10 252
SUM OMLØPSMIDLER		8 206 765	10 294 425

SUM EIENDELER		73 321 130	75 305 894
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 247 * 100		24 800	24 800
Udekket tap	15	-38 894 090	-32 918 137
SUM EGENKAPITAL		-38 869 290	-32 893 337

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	92 492 068	89 186 587
Borettsinnskudd	17	18 306 900	18 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	172 839	66 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		110 971 807	107 559 972

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		591 896	481 226
Skyldige offentlige avgifter	19	56 337	53 362
Påløpte renter		430 069	18 277
Påløpte avdrag		69 196	0
Annen kortsiktig gjeld	20	71 114	86 394
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 218 613	639 259

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 321 130	75 305 894
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	136 431 400	156 431 400
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.04.2024
Styret i Fredheim Borettslag

Kurt Grindeland /s/

Erlend Garathun /s/

Aud Sæle /s/

Sandra Spjeld /s/

Nina Louise Sæbye /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 680 696
Kabel-TV	1 039 848
Lokaler	736 896
Trappevask	221 796
Parkeringsleie	90 000
Hybel	15 840
Brensel	15 000
Leietillegg for påbygg	4 464
Ekstra kjellerbod	2 400
Refusjon varmtvann	-310 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	18 496 140

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-64 610
Parkering	-29 230
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	18 402 300

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	11 145
Forsikring	70 184
Kundeutbytte Gjensidige	102 268
Nøkler	32 550
Portåpner	625
Utleie	1 250
SUM ANDRE INNETEKTER	218 022

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-502 632
Overtid	-79 735
Påløpte feriepenger	-71 149
Fri bil, tlf etc.	-8 172
Naturallytelser speilkonto	8 172
Arbeidsgiveravgift	-162 193
Pensjonskostnader	9 905
Pensjonskostnader innskudd	-52 457
AFP-pensjon	-12 647
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-438
Gruppeliv/ulykke	-3 780
Arbeidsklær	-3 498
Andre personalkostnader	-2 084
SUM PERSONALKOSTNADER	-880 708

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 356 300.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 21 133, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 883.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-82 702
OBOS Prosjekt AS	-43 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 520
SUM KONSULENTHONORAR	-150 347

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-376 250
Intern prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-244 583
Hovedentreprenør I, Con-Rehab AS	-8 624 204
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 245 037
Drift/vedlikehold bygninger	-360 907
Drift/vedlikehold VVS	-237 126
Drift/vedlikehold elektro	-330 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-368 573
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-299 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-292 503
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 203 880

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-896 476
Vann- og avløpsavgift	-1 592 872
Feieavgift	-6 983
Renovasjonsavgift	-864 618
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 360 948

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 948
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-111 247
Diverse leiekostnader/leasing	-63 651
Verktøy og redskaper	-24 697
Driftsmateriell	-42 894
Lyspærer og sikringer	-8 151
Renhold ved firmaer	-274 293
Snørydding	-361 899
Andre fremmede tjenester	-18 912
Kontor- og datarekvisita	-2 199
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 133
Andre kontorkostnader	-19 331
Telefon/bredbånd	-3 915
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 294
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-24 197
Reisekostnader	-2 259
Bank- og kortgebyr	-4 176
Velferdskostnader	-11 237
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 034 231

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 414
Renter av sparekonto i OBOS-banken	166 751
Renter bank	40
Kundeutbytte fra Gjensidige	73 541
SUM FINANSINNTEKTER	254 746

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 758 738
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 320 436
SUM FINANSKOSTNADER	-4 079 174

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980.	57 134 949	
Rehabilitering:		
Påkostning ny leilighet nr. 248 i 2019	2 232 739	
SUM BYGNINGER	59 367 688	

Tomten ble kjøpt i 1980.

Gnr.123/bnr.56 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****Bil**

Tilgang 2011	304 150	
Avskrevet tidligere	-304 149	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	18 000	
Avskrevet tidligere	-10 250	
Avskrevet i år	-6 000	1 750
Datautstyr		
Tilgang 2018	18 000	
Avskrevet tidligere	-17 999	1
Motorvarmere		
Tilgang 2014	17 333	
Avskrevet tidligere	-17 332	1
Møbler		
Tilgang 2019	40 620	
Avskrevet tidligere	-40 619	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 754
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 000

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,24 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-120 000 000	
Nedbetalt tidligere	30 813 413	
Nedbetalt i år	89 186 587	0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2023	-88 771 463	
Oppkvittert i år	-3 960 990	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	240 385	-92 492 068
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-92 492 068

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig	-18 215 700
Økning 2019	-91 200
SUM BORETTSSINNSKUDD	-18 306 900

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-172 839
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-172 839

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 003
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 334
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-56 337

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-71 149
Fakt.gebyr	564
Purregebyrer	-752
Gebyrer	223
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-71 114

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 306 900
Pantelån	92 492 068
Påløpte avdrag	69 196
TOTALT	110 868 164

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

Bygninger	59 367 688
Tomt	5 568 545
TOTALT	64 936 232

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2023 hatt 31 styremøter. Det har vært gjennomført 2 beboermøter, og styret har lagt ut flere infoskriv både på Vibbo og på oppslagstavler. Ordensregler for borettslaget ble oppdatert i 2023. Styret har i løpet av høsten 2023 jobbet med å innhente tilbud på ny kollektiv avtale for tv/internett i borettslaget. Styret har også brukt mye tid for å få på plass bedre betingelser for borettslagets lån. Med tanke på fremtidig vedlikeholdskostnader har styret jobbet med å se hvor man kutte i utgifter og gjort flere tiltak for å få ned kostnadene borettslaget har.

Betongen og armering

Betong og armering har i garasjene har blitt rehabilitert i løpet av 2023. Det gjenstår fortsatt noe under tun 1 og under nr. 142/144. Det må utbedres en vanninntrenging og en lekkasje. Dette er planlagt utført i løpet av 2024.

Rør:

Rørnett i borettslaget er av en slik forfatning at vi må i fremtiden jobbe for en løsning for dette. Alt rørnett som ligger nedgravd, vet vi ikke tilstanden til. Men vi har en indikasjon på at tilstanden ikke er optimal. Felles varmtvannsberedere for blokkene er byttet i senere tid.

Elektrisk:

Borettslaget bør vurdere å oppgradere hovedstrømskapene i tekniske rom. Borettslaget jobber også med å jevnlig bytte ut lys i garasjeanleggene til LEDlys med sensor.

Ventilasjon:

Rens av ventilasjon ble gjennomført våren 2023. Det er fortsatt utfordringer med motoriserte vifter som er koblet på felles ventilasjonsanlegg. Styret vil i løpet av høsten 2024 stille krav til andelene om å åpne lukkede ventilasjonskanaler og fjerning av motoriserte ventilatorer. Ventilasjonsmotorer på tak blir byttet ved behov.

Trappeoppgangene:

De fleste trappeoppgangene i blokkene har behov for oppussing med blant annet gulvbelegg og maling. Grunnet tomme leieforhold i utleielokalene, og store utgifter til vintervedlikehold må borettslaget utsette oppussing av oppgangene. Løse trappeneser skal likevel festes der det er behov.

Uteareal vinter/sommer

I dag bruker vi Wikholm på både vinter og sommer skjøtsel av utearealet som innebærer snømåking, salting, klipping av gress mm.

Avfallshåndtering:

Styret har startet ett prosjekt for å samle alt avfall i en miljøstasjon.

Garasjeporter:

Det har blitt byttet 2 garasjeporter i 2023. Det er planlagt å bytte ut ytterligere 3 porter i løpet av 2024.

Tyvbiller:

En sak som har pågått siden 2012. Saken har belagt mange ressurser, både menneskelige og økonomiske for Fredheim borettslag.

Forsikringssaker:

Vi har hatt 2 forsikringssaker i 2023.

Styret:

Styret står for den daglige driften av borettslaget.

Styret har kontor i Olsvikåsen 16. Epost adresse er: fredheimborettslag@styrerrommet.no

Retningslinjer for styrearbeid:

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styrearbeid knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester:

Vaktmester Espen Jentoft ivaretar løpende vedlikehold i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmesterkontoret har adresse Olsvikåsen 16. Vaktmester kan kontaktes på telefon 92246765 eller epost e.jentoft@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering:

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret/vaktmester. Grunnet svært få gjesteparkeringsplasser skal alle andeler benytte egen garasjeplass til egen bil.

Nøkler/skilt:

Nøkler/port åpner til garasjeportene kan kjøpes/bestilles hos styret/vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret/vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57598042. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Utvendig maling	Maling av rekkehus
2016 - 2016	Asfaltering	Det er gjennomført omfattende rehabilitering med asfaltering og tetting av blokkene ned til garasjer og inn til boder.
2014 - 2014	Gangveier og lekeplasser	
2011 - 2013	Rehabilitering	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 6136 Selskapsnavn: Fredheim Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Fredheim Borettslag

Organisasjonsnummer: 951598216

Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Felleslokalet bak Olsvikåsen 142.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kurt Grindeland som møteleder

Forslag til vedtak:

Kurt Grindeland velges som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Sandra Spjeld fører protokoll.

Forslag til vedtak:

Sandra Spjeld fører protokoll. Kurt Grindeland, Sandra Spjeld og Jan Guttormsen signerer protokoll.-

Tellekorp: Wenche Guttormsen og Nina Liland

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 430 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at godtgjørelse settes til kr 430 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000.

✓ Vedtatt.

7. Intensjon om å beholde grønne arealer

Fremmet av: Nina Sylvia Liland

Det bygges ned flere og flere grønne arealer rundt oss, dette er spesielt skogområder men også typiske borettslagarealer som parker/bed som gjøres om til arealer som krever mindre vedlikehold som betong og asfalt. Fredheim borettslag har mange fine grønne arealer samt beplantede bed, plantekasser og trær. Det er viktig for vår egen trivsel å ha natur rundt oss, og ved å ha et bevisst forhold til våre grønne arealer kan vi også hjelpe f.eks. pollinerende og andre insekter å trives. Jeg fremmer derfor et ønske om å ha en intensjon om å ikke redusere grønne arealer i borettslaget. En intensjon betyr dog ikke at en ikke må kunne ta det beste valget, om det i det tilfellet betyr å måtte redusere grønne areal, men at en har en prosess med nøye overveielse ved slike valg. Jeg har opplevd at tidligere borettslag jeg har bodd i har gått fra å være grønne og beplantede til å bli sementørkener, det ønsker jeg ikke for Fredheim BRL. I tillegg til dette ville det vært positivt å implementere tiltak for å fremme pollinerende insekter, som å utsette gressklippen og om budsjettmessig mulig, å velge planter og trær til borettslagets bed og plantekasser som også støtter populasjonene med pollinerende insekter. Eksempel på borettslag som har egne retningslinjer rundt lignende områder er: <https://skauen.borettslag.net/%C3%A5-bo-hos-oss/retningslinjer-groentomraadet/>

En kan for eksempel søke OBOS grønne midler for å få støtte for å kunne beholde eller videreutvikle grønne arealer. Det samme gjelder forøvrig for å støtte oppunder handlinger for å redusere lysforurensning. <https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/>

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget og styret vil jobbe for å innføre egne retningslinjer for grønne områder i Fredheim borettslag. Vi må ta høyde for lagets økonomi og fremtidige avtaler med vedlikehold av utearealer/grøntarealer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Innføre retningslinjer for grønne områder i Fredheim BRL

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret støtter intensjonen i forslaget og styret vil jobbe for å innføre egne retningslinjer for grønne områder i Fredheim borettslag. Vi må ta høyde for lagets økonomi og fremtidige avtaler med vedlikehold av utearealer/grøntarealer.

 Forslaget ble vedtatt

8. Lysforurensningsstrategi

Fremmet av: Nina Sylvia Liland

Lysforurensning er vist å forstyrre planter, dyr og menneskers oppførsel og døgnrytme. Der finnes allerede borettslag, sameier og kommuner med strategier for å redusere lysforurensning. Jeg har observert økt bruk av kalde led lys og også flere nye og unødvendige lys (ref. "flombelysningen" postkassestativet ved tun 1). Bruk av led lys er forståelig grunnet økonomi, men nye lyspunkt burde vurderes grundigere. Det er også mulig å velge utelamper som lyser nedover og som kan redusere lys som når steder det ikke trengs. Å ha en rutine ved vurdering av utskifting og nyinstallering av utebelysning er en enkel måte å bidra til redusert lysforurensning i vårt nærområde. Det finnes allerede veildere som lett kan implementeres, som f.eks. fra organisasjonen bevarmørket, som gir tips til hvordan velge utebelysning og vurdere behov for dette på riktig måte.

Styrets innstilling

Styret må ta en helhetlig vurdering når det byttes lyskilder utvendig i borettslaget både når det gjelder miljø, økonomi, sikkerhet og hensyn til synshemmede. Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Vinduer/verandadør

Fremmet av: Kjersti Elisabeth Stenerud

Hei.

I disse tider med stadig økende kostnader, er det jo ikke kjekt å sende inn ønske om mer utgifter. Men, nå har det vært en kald vinter og det er vansker med å få opp temperaturen og holde temperatur i deler av boligen. Når det er 5 minus grader ute, får jeg ikke opp temperaturen mer en 18 grader i deler av stuen. Det er byttet håndtaket i hele rekkehuset og det er også skiftet pakning på verandadør. Dette er utført av vaktmester.

Det er jo blitt snakket om at det skal bli en oppgradering her, og selv om jeg gruer meg til økte fellesutgifter pga dette, så er det heller ikke kjekt å sitte og fryse i hjemmet sitt i vinterhalvåret. Det er også investert ny varmpumpe for to år siden uten at dette har hjulpet i 1 etasje.

Håper på en snarlig utskifting.

Mvh Kjersti Stenerud, Olsvikåsen 44

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslaget innebærer en svært stor økonomisk kostnad for borettslaget som vil føre til økte felleskostnader. Da ventilasjonen i borettslaget ikke er balansert må lufteventiler i vinduene være åpne. Det vil derfor fortsatt trekke inn kald luft i leiligheten selv om vinduene hadde blitt byttet.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Utskifting av vinduer i borettslag

Fremmet av: Syver Hovdenakk Mehus

Vi opplever mye gjennomtrekk gjennom vinduene vi har i leiligheten, spesielt på badet. Dette fører til at vi bruker unødvendig strøm på å varme opp leiligheten

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslaget innebærer en svært stor økonomisk kostnad for borettslaget som vil føre til økte felleskostnader. Da ventilasjonen i borettslaget ikke er balansert må lufteventiler i vinduene være åpne. Det vil derfor fortsatt trekke inn kald luft i leiligheten selv om vinduene hadde blitt byttet.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem 2 år: Sandra Spjeld

Styremedlem 2 år: Aud Sæle

Varamedlem 1 år: Sajida Batool

Varamedlem 1 år: Kjersti Elisabet Stenerud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Aud Sæle Møldrup

Sandra Spjeld

Følgende stilte til valg:

Aud Sæle Møldrup
Sandra Spjeld

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sajida Batool

Kjersti Elisabeth Stenerud

Følgende stilte til valg:

Sajida Batool

Kjersti Elisabeth Stenerud

12. Valg av valgkomite

Vi skal velge 3 personer til valgkomite. Medlemmer av valgkomiteen sitter i 1 år.

Valgkomiteens innstilling er:

Unni Karin Utvik, Dan Christer Sandvik og Jan Guttormsen

valgkomite medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Guttormsen

Dan Christer Sandvik

Unni Karin Utvik

Følgende stilte til valg:

Jan Guttormsen

Dan Christer Sandvik

Unni Karin Utvik

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår Kurt Grindeland som delegat og Nina Sæbye som varadelegat

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kurt Grindeland

Følgende stilte til valg:

Kurt Grindeland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Sæbye

Følgende stilte til valg:

Nina Sæbye

Protokollen signeres av

Møteleder Kurt Grindeland /s/
Protokollfører Sandra Spjeld /s/
Protokollvitne Jan Guttormsen /s/



Ekstraordinært årsmøte 2021

Fredheim Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. august - 20. august 2021

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling i 2021

Den ekstraordinære generalforsamlingen i Fredheim Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 16.08.2021 kl. 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 20.08.2021 kl. 12.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt Ekstraordinær GF 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Den ekstraordinære generalforsamlingen i Fredheim Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 6136 **Selskapsnavn** Fredheim Borettslag

Andelsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	☒	Mot	☐
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:**Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten møtet er innkalt på.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Nina Louise Sæbye og Veronica Essajee velges som protokollvitner.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Forslag til vedtektsendring:

Forslag om å ta inn bestemmelser om valgkomite i borettslagets vedtekter § 9-8.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av valgkomité, sett kryss for den/de du stemmer på:

Det er foreslått å velge 1 representant fra rekkehusene og 2 representanter fra blokkene, til valgkomiteen.

Verv	Navn på kandidat	For
Komiteemedlem rekkehus	Kjersti Elisabeth Stenerud	
Komiteemedlem rekkehus	Oddvar Stephansen	
Komiteemedlem rekkehus	Cecilie Deinboll	
Komiteemedlem blokk	Isabel Dvergsdal	
Komiteemedlem blokk	Hilde Haugland	

Skjemaet legges i styrets postkasse (ved kontor) innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fredheim Borettslag. Avstemningen åpner 16. august kl. 12:00 og lukker 20. august kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6136>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Forslag om vedtektsendring
4. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredheim Borettslag

Kurt Grindeland

Nina Louise Sæbye

Geir Aspevik

Veronica Essajee

Aud Sæle

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nina Louise Sæbye og Veronica Essajee er valgt.

Forslag om vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er forslag om å ta inn bestemmelser om valgkomite i borettslagets vedtekter.

Forslaget er at følgende bestemmelse inntas som nytt punkt under Kapittel 9
Generalforsamlingen, som 9-8:

"Generalforsamlingen kan utnevne en valgkomite.

Valgkomiteen kan bestå av inntil 3 medlemmer, og det skal tilstrebes at rekkehusene og
blokkene er representert med henholdsvis ett og to medlemmer.

Valgkomiteen velges for ett år.

Man kan ikke velges til valgkomite, før det har gått 3 år siden man satt i valgkomite sist."

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Det legges til et nytt punkt i vedtektene, som nytt 9-8 som lyder følgende:

"Generalforsamlingen kan utnevne en valgkomite.

Valgkomiteen kan bestå av inntil 3 medlemmer, og det skal tilstrebes at rekkehusene og
blokkene er representert med henholdsvis ett og to medlemmer.

Valgkomiteen velges for ett år.

Man kan ikke velges til valgkomite, før det har gått 3 år siden man satt i valgkomite sist."

Sak 4

Valgkomité

Det er foreslått å velge 1 representant fra rekkehusene og 2 representanter fra blokkene, til valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 Komitemedlem rekkehus Velges for 1 år

Cecilie Deinboll

Kjersti Elisabeth Stenerud

Oddvar Stephansen

Valg av 2 Komitemedlem blokk Velges for 1 år

Hilde Haugland

Isabel Dvergsdal

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkreving av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Fredheim Borettslag

Organisasjonsnummer: 951598216

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 16. august kl. 12:00 til 20. august kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Nina Louise Sæbye og Veronica Essajee er valgt.

3. Forslag om vedtektsendring

Det er forslag om å ta inn bestemmelser om valgkomite i borettslagets vedtekter.

Forslaget er at følgende bestemmelse inntas som nytt punkt under Kapittel 9 Generalforsamlingen, som 9-8:

"Generalforsamlingen kan utnevne en valgkomite.

Valgkomiteen kan bestå av inntil 3 medlemmer, og det skal tilstrebes at rekkehusene og blokkene er representert med henholdsvis ett og to medlemmer.

Valgkomiteen velges for ett år.

Man kan ikke velges til valgkomite, før det har gått 3 år siden man satt i valgkomite sist."

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 32
Antall stemmer mot: 22
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

4. Valgkomité

Det er foreslått å velge 1 representant fra rekkehusene og 2 representanter fra blokkene, til valgkomiteen.

Komiteemedlem rekkehus (1 år)

Følgende ble valgt:
Oddvar Stephansen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Deinboll
Kjersti Elisabeth Stenerud
Oddvar Stephansen

Komiteemedlem blokk (1 år)

Følgende ble valgt:
Isabel Dvergsdal (25 stemmer)
Hilde Haugland (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Isabel Dvergsdal
Hilde Haugland

Protokollen signeres av

Nina Louise Sæbye /s/
Protokollvitne

Veronica Essajee /s/
Protokollvitne

Kurt Grindeland /s/
Møteleder

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Fredheim Borettslag

Organisasjonsnummer: 951598216

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 5. november kl. 14:00 til 8. november kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 70

Antall stemmer mot: 10

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Nina Louise Sæbye og Sandra Spjeld er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 64

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styreleder velges for 2 år (til ordinær generalforsamling 2023).

2 styremedlemmer velges for 2 år (til ordinær generalforsamling 2023).

1 styremedlem velges for 1 år (til ordinær generalforsamling 2022).

Alle kandidatene til vervene som styremedlem, stiller til begge periodene.

De to kandidatene med flest stemmer velges for 2 år, og kandidaten med tredje flest stemmer velges for 1 år.

2 varamedlemmer velges for 1 år (til ordinær generalforsamling 2022).

Innstilling

Følgende kandidater stiller til valg:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlem:

Cecilie Deinboll

Erlend Garathun

Hilde Haugland

Linda Lyngtu

Nina Sæbye

Sandra Spjeld

Varamedlem:

Isabell Dvergsdal

Geir Theodorsen

Styret foreslår følgende innstilling:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlem:

2 år Nina Sæbye

2 år Hilde Haugland

1 år Sandra Spjeld

Varamedlem:

Isabell Dvergsdal

Geir Theodorsen

Valgkomiteens innstilling er:

Styreleder

Kurt Grindeland

Styremedlem

2 år Nina Sæbye

2 år Hilde Haugland

1 år Erlend Garathun

Varamedlem

Isabell Dvergsdal

Geir Theodorsen

Vedtak

Styreleder (2 år - 2023)

Følgende ble valgt:

Kurt Grindeland (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kurt Grindeland

Styremedlem (2 år - 2023)

Følgende ble valgt:

Hilde Haugland (44 stemmer)

Nina Sæbye (42 stemmer)

Styremedlem (1 år - 2022)

Følgende ble valgt:

Erlend Garathun (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cecilie Deinboll

Erlend Garathun

Hilde Haugland

Linda Lyngtu

Sandra Spjeld

Nina Sæbye

Varamedlem (1 år - 2022)

Følgende ble valgt:

Isabell Dvergsdal (51 stemmer)

Geir Theodorsen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Isabell Dvergsdal

Geir Theodorsen

Protokollen signeres av

Møteleder Kurt Grindeland /s/

Protokollvitne Nina Louise Sæbye /s/

Protokollvitne Sandra Spjeld /s/



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00

BERGEN RÅDHUS

5000 BERGEN

Laksevåg Boligbyggelag
Damsgårdsgt. 167-169

5031 LAKSEVÅG

Bergen, den 02.06.1980

ARKIV nr. 503.1

HF/ih

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass Fredheim G.nr. 43 B.nr. 502 (467 og 493 i Laksevåg)

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Boligblokk B 5

Byggherre L BBL

Anmelder Aall-Løkeland-Ragde A/S

Ansvarshavende Jack Jahnsen

Søknad om byggetillatelse datert 21.01.1977

Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☒ ansvarshavende
- ☐ c/o A.Sande A/S
- ☐ Møllendalsbk 7
- ☐ 5000 Bergen

.....
for overingeniør en
M.Sletten
bygningsinspektør

.....
H.Frugård
bygningskontrollør

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 143/493/0/0
Utlistet 01. november 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260528187	Grunneiendom	0	Nei	11 543,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		97,2 %
3325100	32	LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1976		2,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3325401	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 598, LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4 S1		30.04.1982

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	32,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	22,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3325102	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN	3	201413266
3320902	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 558, SKJENTOPPEN	3	199805121
3320800	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 14 MFL, LODDEFJORD NORD, OLSVIKSKJENET	3	190001123
3326005	31	LAKSEVÅG. GNR 143, LNO, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET	3	190511513
3320300	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2	3	-
3320900	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET, OMRÅDE 4	3	190040349
3325400	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2	3	-
3320700	30	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1	3	190610935
3325700	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN	3	-
71440000	34	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 211 MFL, FV5208/KJØKKELVIKVEIEN, GANG OG SYKKELVEI	1	202316142

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
143/552	9555153	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	15.06.2022	201912955
143/552	9555153	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	15.06.2022	957140
143/552	300070895-1	Tilbygg	Verkstedbygning	Rammetillatelse	15.06.2022	202219449

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 01. november 2024



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 01.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0

Adresse: Olsvikåsen 140 m.fl.



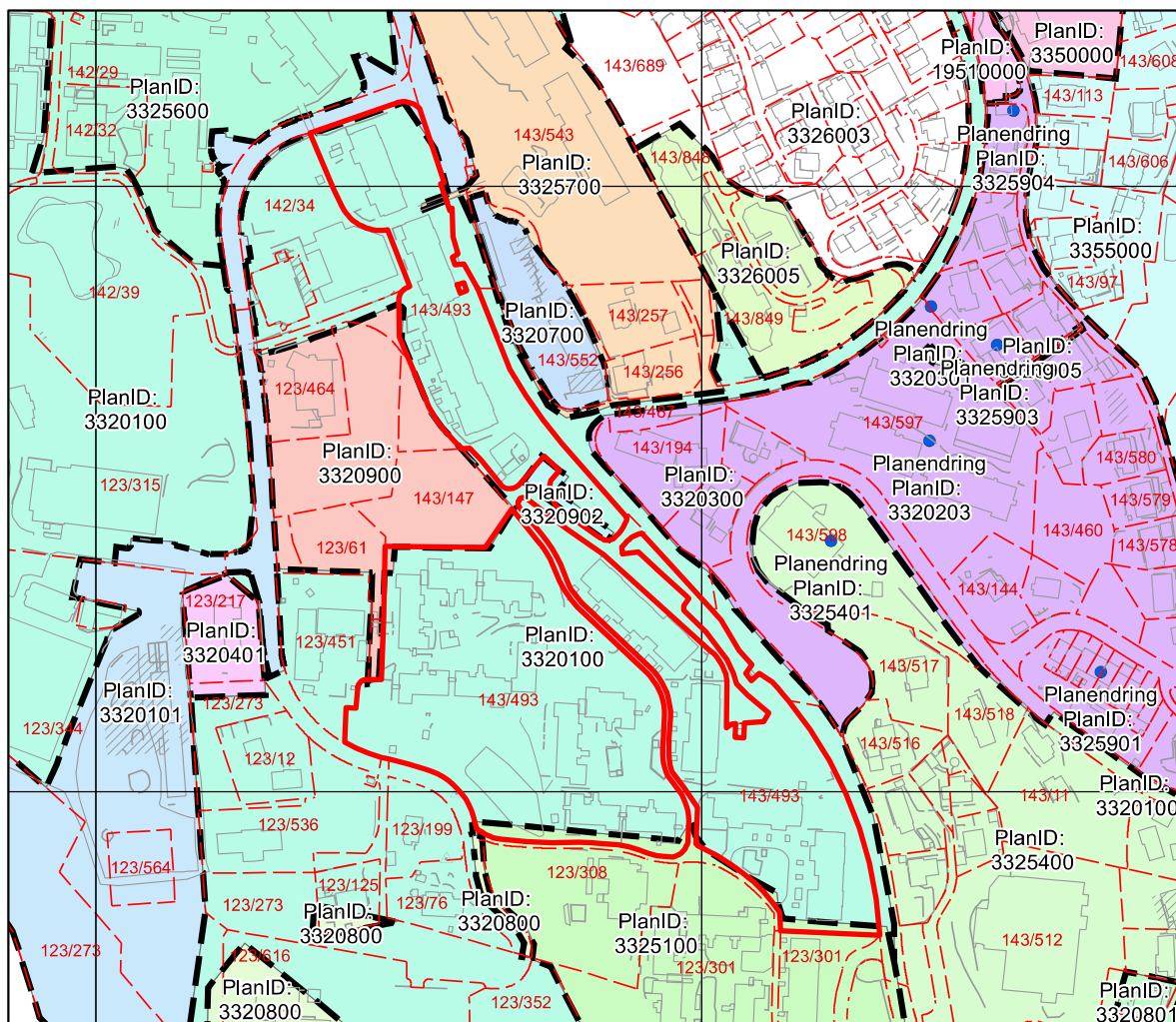
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

3320100, 3320101, 3320900, 3320902, 3325100, 3325700

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

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 01.11.2024

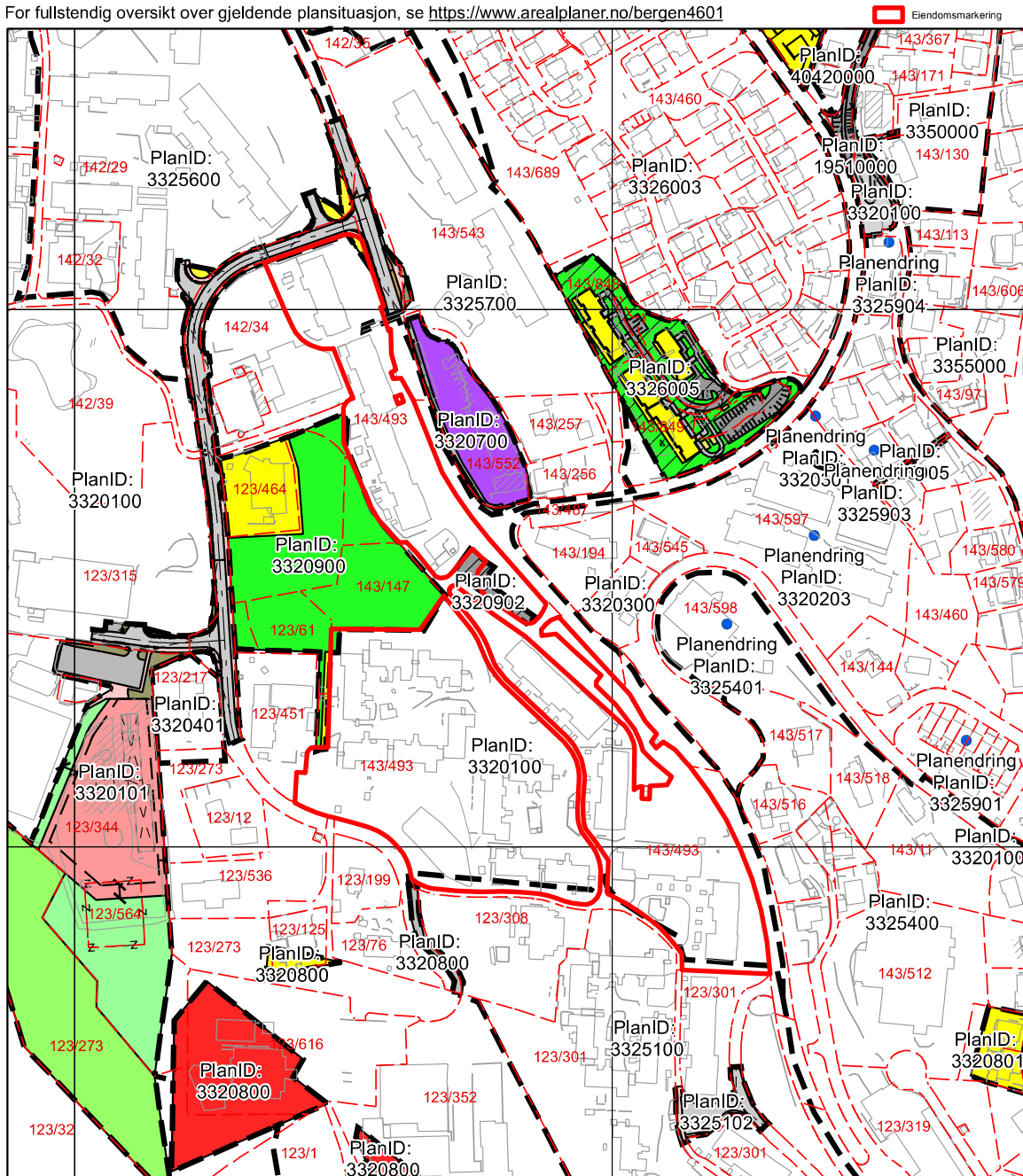
Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0

Adresse: Olsvikåsen 140 m.fl.



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

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	
Juridisklinje	Formålsgrense
1203 - Regulert tomtgrense	Reguleringsplan formålsgrense
1204 - Eiendomsgrense oppheves	Reguleringsformål §25 eldre PBL
1211 - Byggegrense	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
1213 - Planlagt bebyggelse	Blokkbebyggelse
1214 - Bebyggelse som inngår i planen	Områder for industri / lager
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
1221 - Regulert senterlinje	Offentlig kirke
1222 - Frisiktlinje	Gate med fortau
1225 - Regulert parkeringsfelt	Annen veggrunn
1228 - Regulert støttemur	Gangveg
1252 - Bru	Parkeringsplass
1254 - Tunnel	FRIOMRÅDER
1259 - Måle- og avstandslinje	Annet spesialområde
Begrensningsgrense gammel lov	Felles avkjørsel
Reguleringsplan restriksjonsgrense	Felles gangareal
Hensynssonegrense	Felles parkeringsplass
Reguleringsplan hensynssonegrense	Felles grøntareal
Begrensningsområde gammel lov	Arealformål PBL §12-5
640 - Frisiktsone	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
Hensynssoner PBL §12-6	1110 - Boligbebyggelse
Sikringsone	1161 - Barnehage
Plangrense	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
Reguleringsplanomriss	2011 - Kjøreveg
	2012 - Gate med fortau
	2016 - Gangveg, -areal, gågate
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	2073 - Kollektivholdeplass
	2082 - Parkeringsplasser
	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
	3031 - Turvei
	3040 - Friområde
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)
	5130 - Friluftsmål



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3320100

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 01.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0

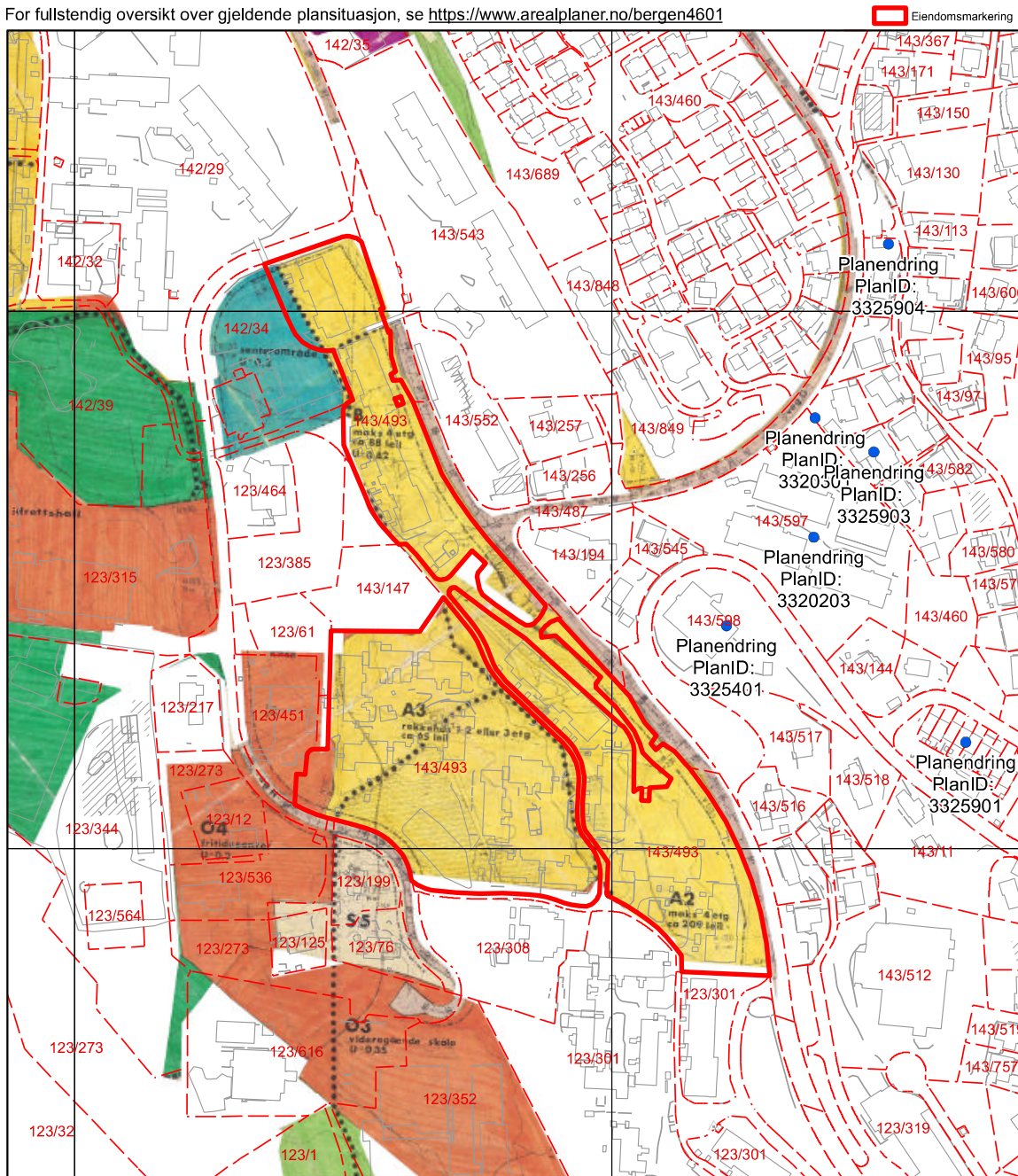
Adresse: Olsvikåsen 140 m.fl.

N



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

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



Reguleringsformål

1. byggeområder

BLOKKER/REKKEHUS
ENEBOLIGER
OFF. DEBYGGELSE
SENTEROMRADE
ERVERY

3. trafikkområder

	KJØREVEGER
	FORTAUER
• • • • •	EFF. SAMVEGER

4. friområder

PARK/IDRETT/LEK

6. spesialområder

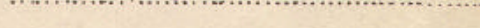
	FRILUFTSOMRADE
	VANNFORSYningsOMRADE

Streksymboler m.v.

begrensningslinje



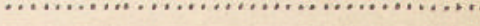
byggelinje

**frisiktlinje**

kraftlinje

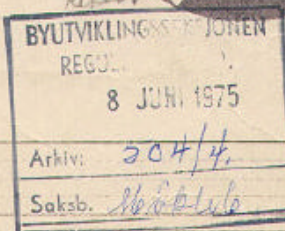
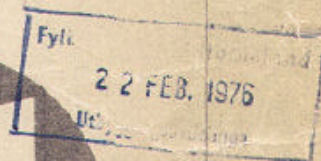
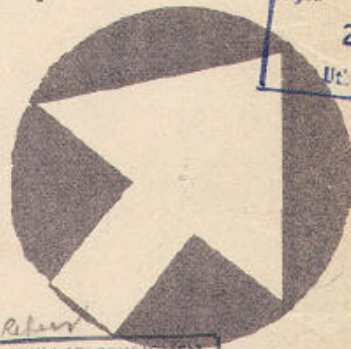


nåv. nedsl.feltgrense



	SJG/VAMM
--	----------

nordpil



LNO loddefjord nord / olsvik
reguleringsområde 4

OLSVIKSKJÆNET. Forslag til endret reguleringsplan

SECRETARY *4/1/1942*

MONTECELLO

1940年11月17日 星期一

13. AC

aall & lökaland a/s

ARKITEKTONISK BERGEN · OSLO

1:1000

337

69

B

332.01

332



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3325100

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 01.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0

Adresse: Olsvikåsen 140 m.fl.

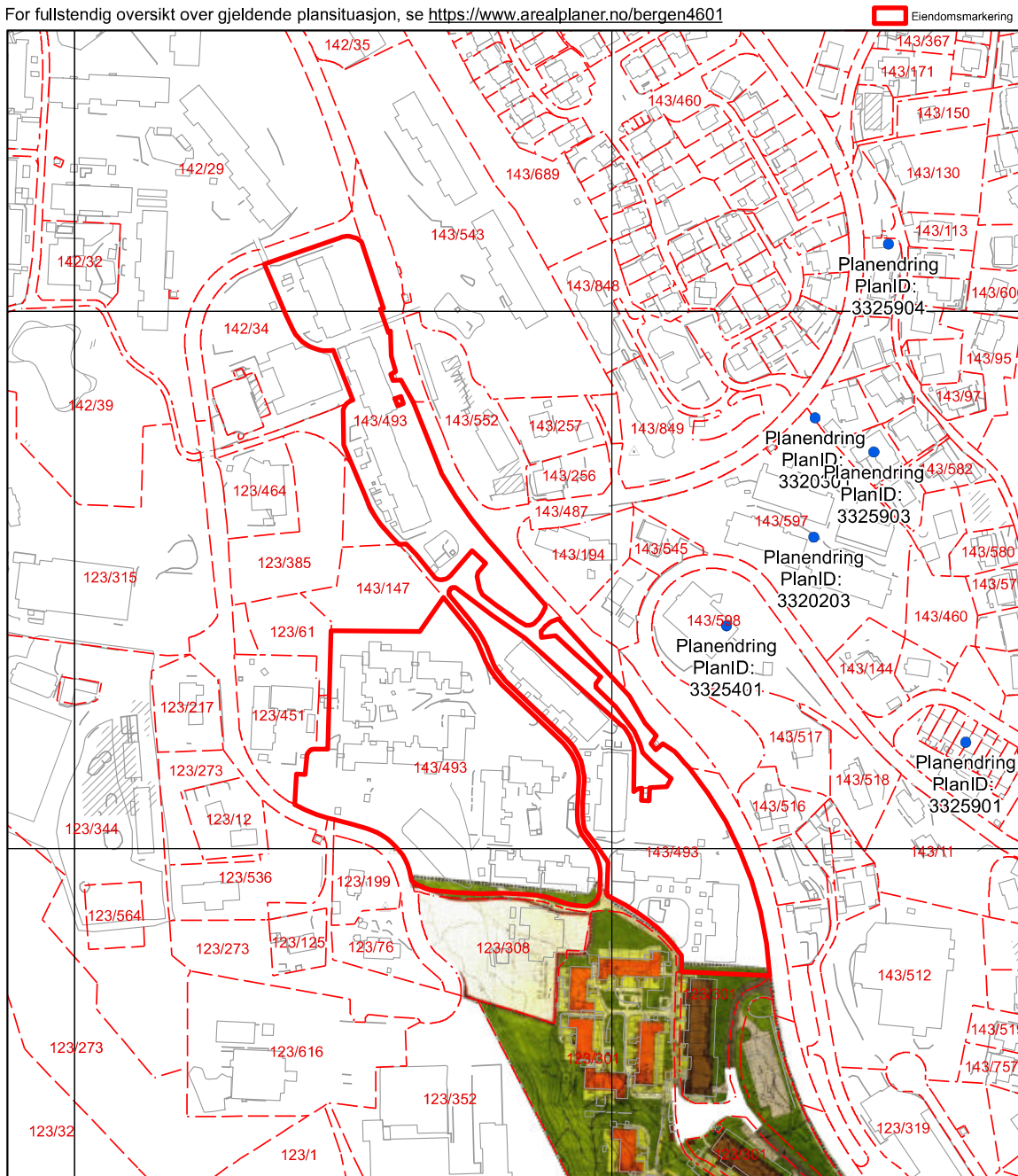
N



BERGEN
KOMMUNE

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

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





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3325700

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 01.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0

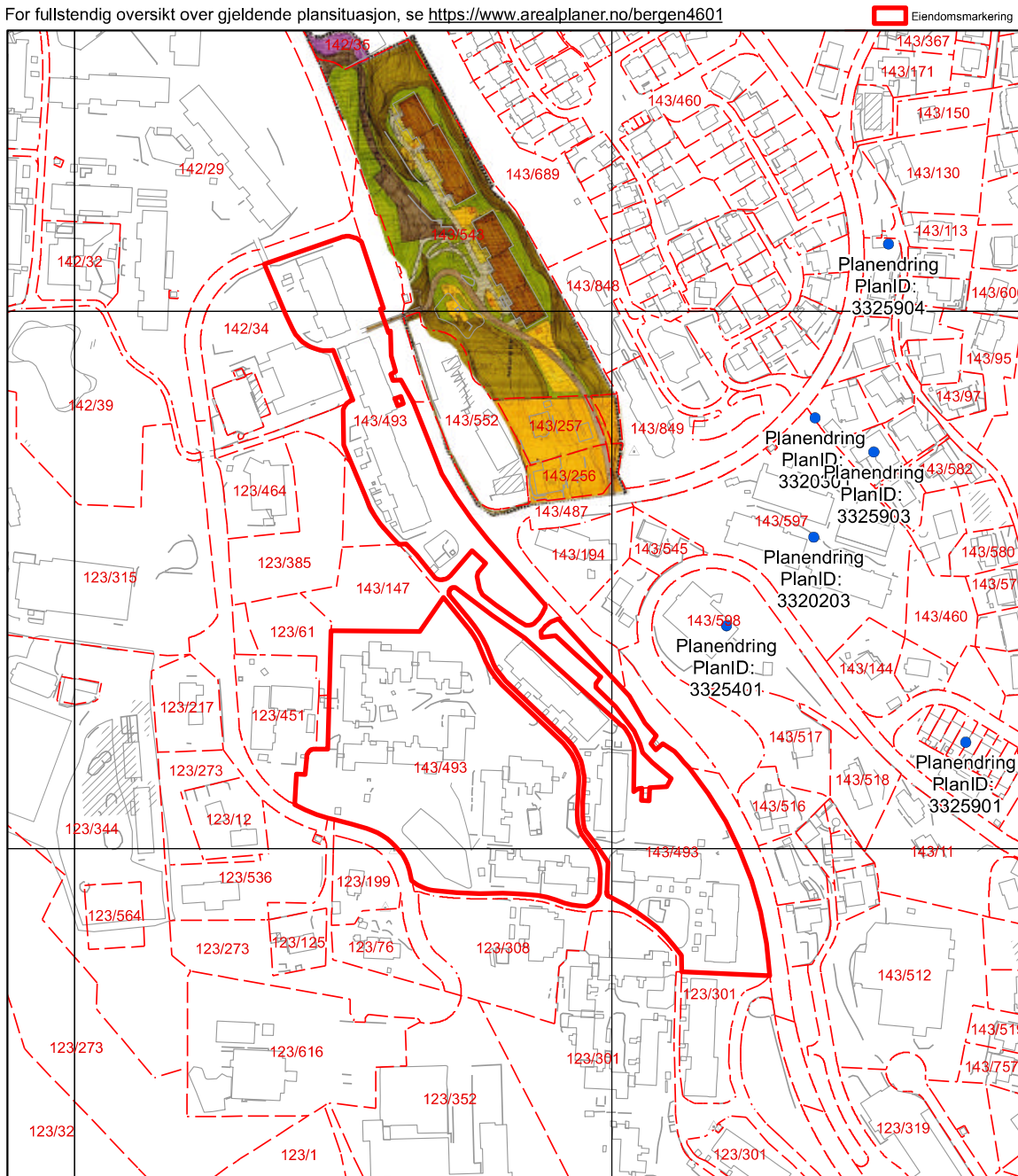
Adresse: Olsvikåsen 140 m.fl.

N



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

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



TEGNFORKLARING:

BYGGEOMRÅDER

 BOLIGER

TRAFIKKOMRÅDER

 OFF. KJØREVEG

 OFF. FORTAU, GANGVEG

FRIOMRÅDER

 PARK, LEK

ANDRE BESTEMMELSER

 BLOKK

 PRIVAT UTEAREAL

 FELLES LEKEAREAL

 FELLES GRØNTAREAL

 FELLES GANGVEG

 FELLES KJØREVEG

 FELLES PARKERING

 TRAFIKIOSK

 UTVENDIG SØPPELRØM

 EKSIST. VEGETASJON OG MARKFLATER

2 • U ANGIR ETASJETALL OG UTNYTTET UNDERETASJE

2 • G ANGIR ETASJETALL OG GARASJE I KJELLER

KOTEHØYDE ANGIR GULV 1. ETG

STREKSYMBOLER

 PLANENS BEGRENSNINGSLINJE

 GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

 YTTERVEGG FOR GARASJE I KJELLER

 GRENSE MOT EKSISTERENDE MARKFLATE

 FORSLAG TIL EVT. FRAMKJØRING

BYUTVIKINGSSEKSIJONEN

REGULERINGSNO.

24 JAN 1979

Saksb.

125-22

6	BREDDEN PÅ VEST REDUSERT TIL 4,0 m	18-1-78	12			
7	BLOKK B1 SENKET 1 m	10-1-78	12			
8	VEST (STOPEST) MÅLSETT FOR FRAMKJØRING/UTVEIERING VED 81	10-11-78	12			
9	INDRETT MÅNINGSUTRUTT B1 OG B2 510	11-10-78	12			
10	INDRETT MØDER I VEST OG LEKEPLASS VEST FOR B3	11-9-78	12			
11	INDRETT MÅNINGSUTRUTT VEST FOR B3	11-9-78	12			
12	VED B2 VEST, SØPPELRØM MED P.P.LAG OG TRAPP TIL GANGVEG	26-8-78	12			
13	OFFENTLIG GANGVEG REDUSERT FRA 1,5 m TIL 1,3 m	26-8-78	12			
14	SPRAND PÅ B1, INDRETT, KORN, LERUTSTYR OG BALKONER	26-8-78	12			
INDEX	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATE			
LNO		ÅSSIDEN BL	FELT			
LAKSEVAG BOLIGBYGGELAG		MÅL: 1:500				
AALL - LØKELAND og RAGDE A/S	A	FORSLAG TIL BEBYGGELSESPAN				
SIVJING, JOHN, A. JACOBSEN A/S	B					
ARNE SANDE A/S	C					
SIVJING, CHR. SVENKERUD	XL					
ANDERSSON & SKJÅNES A/S	K					
SIVJING, J. THUNES	V	GRUNNLAGSTEKN				
TEGN. AV	KONSTR. AV	KONTROLL. AV	KONSULENT	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
BERGEN	26/4 78		A	457	2000	G

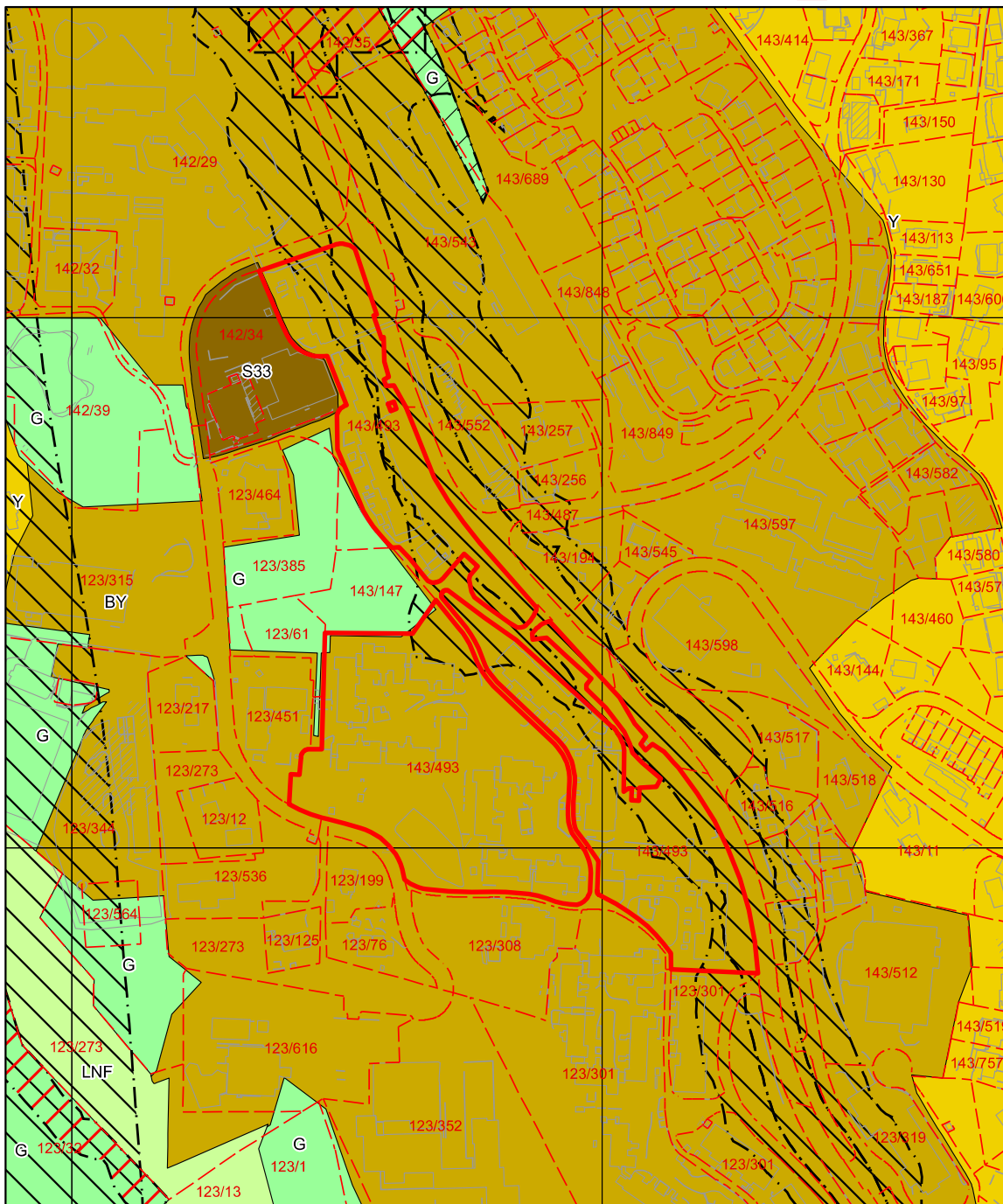


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0
Dato: 01.11.2024 Adresse: Olsvikåsen 140 m.fl.



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

☐ Eiendomsmarkering (3)



Tegnforklaring for kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Olsvikåsen 148
5183 OLSVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage**Telefon:** 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre