

aktiv.



Olsvikskjenet 157, 5184 OLSVIK

**Lys og moderne 3-roms leilighet
med utsikt, gode solforhold og
heisadkomst. Flere gode
oppgraderinger fra 2020!**



Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner

Tarek André Bergfjord

Mobil 466 36 255

E-post tarek.bergfjord@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 98 580,-
Omkostn.: Kr 95 940,-
Total ink omk.: Kr 3 884 520,-
Felleskostn.: Kr 3 623,-
Selger: Sindre Midthun Almelid

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 73/79 kvm
Tomtstr.: 4119.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 38
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1505240341

Et godt sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling V/ Tarek Bergfjord ønsker velkommen til Olsvikskjenet 157!

Verdt å nevne:

TV/Internett inkludert i felleskost

Heisadkomst

Betydelig med oppgraderinger!

Kjøkken med hvitevarer nytt i 2020!

Det ble lagt nytt laminatgulv i boligen i 2020

Generell oppgradering av det elektriske i 2023

Åpen stue - og kjøkkenløsning

To soverom av god størrelse

Fast plass i felles garasje

Utsikt

Gode solforhold

Kort vei til skoler og barnehager

Gode kollektivtilbud

Nærhet til "alt"

Velkommen på visning - husk å meld deg på!

OLSVIKSKJENET 157



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Nabolagsprofil	145
Budskjema	155

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Ekstern bod(6m²).

4. etasje

BRA-i: 73 m² Entré(2m²), gang(6,7m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(7,3m²), soverom(11m²), stue og kjøkken(33m²), bod(4,9m²).

TBA fordelt på etasje

4. etasje

18 m² Fra stuen er det utgang til balkong på 18,1m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4119.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

Beliggenhet

Velkommen til Olsvikskjenet 157! Denne leiligheten er sentralt plassert i Bergen Vest.

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. Treningscenter 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 Kjøkkelvik 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 Coop Ekstra Olsvik, og like i nærheten ligger også Kiwi Olsvik. Begge i gåavstand fra leiligheten. 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.

Ønsker du å bo i et barnevennlig område med nærhet til det meste, vil boligens beliggenhet passe perfekt til deg!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Olsvikparken barnehage, 8 min gange
Olsvikåsen Kanvas-barnehage, 7 min gange
Kidsa Olsvikfjellet, 9 min gange

Skoler:

Olsvik skole (1-10 kl.) 613 elever, 0,7 km/ 9 min gange
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 1,6 km/ 23 min gange
Olsvikåsen videregående skole, 430 elever, 0,9 km/ 11 min gange
Laksevåg videregående skole, 850 elever, 6,7 km/ 9 min med bil

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter:

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

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller:

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller 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: overflate vegger og himling.
- Våtrom: overflate gulv.
- Våtrom: membran, tettesjiktet og sluk.
- Vinduer og ytterdører.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Det er hull i flisene i badet fra forrige eiers baderoms innredning. De er tettet med silikon. Bom i noen fliser.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Tidligere eier oppgraderte overflater på badet.

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

- Ja, kun av faglært
- Forlenget vannrør. Koblet opp vask til vann og avløp ved montering av nytt kjøkken.
- Oswald Jørs

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Tidligere eier har gjennomført bekjempelses tiltak via Norsk Hussopp forsikring av veggdyr i 2017. Tiltak gjennomført av Effecta AS. Ikke sett noe tegn til skadedyr siden jeg tok over i 2020.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Oppgradert innmat i sikringsskap til Automat sikringer, Oppgradering av stikkontakter, Montert dimmer til taklamper (Samsvarserklæring). Nye LED-spotter er byttet på dugnad av faglært (Ikke samsvarserklæring).
- Berre Elektro

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

- Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeanlegg levert av Elaway til sameiet. Ladeboksen er leiet av Elaway

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

- Fjernet gips på yttervegg mot terrasse, monterte plast og gipset nytt.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Styret har bestemt å øke husleien med 2% av vedlikeholdskostnadene fra 1. okt 2024. Husleieøkningen utgjør under 50 kroner per måned per seksjonseier, nøyaktig pris blir oppdelt i seksjonerings brøken.

Tilleggskommentar:

Heisen ble nylig oppgradert/repairert. Dette medførte en kostnad som seksjonene bestemte seg for å dele. Dette beløpet blir betalt av nåværende boligeier før ny overtakelse. Porttelefon i boligen fungerer ikke for øyeblikket uten å koble av og på strømmen på porttelefonen. Eier er i samtaler med styret om en løsning for å ordne dette

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

4.etg: 73 m² BRA-i / 68 m² P-rom

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4.etg: Entré(2m²), gang(6,7m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(7,3m²), soverom(11m²), stue og kjøkken(33m²), bod(4,9m²)

I tillegg medfølger 1 stk ekstern bod på ca. 6 m² (samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.)

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater

4.etg:

Entré | Velkommen inn! Her møttes du av en lys og innbydende entré. Det er rikelig med plass til skohyller eller kroker for yttertøy.

Stue | Åpen løsning gir fullt innsyn fra stue til kjøkken og bidrar til å skape en sosial atmosfære. I stuen er det god plass til en hyggelig sofa- og sittegruppe. Det er montert spotter i taket for ekstra komfort. Store vindusflater og mye naturlig lysinnslipp bidrar til et godt innemiljø. Ut fra stuen finner vi en koselig balkong på 18,1m².

Kjøkken | Kjøkkenet med hvitevarer er nytt fra 2020! Ved kjøkkenet kan det innredes med en spisegruppe av god størrelse. Tidsriktig kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum og ventilator. Over benkeplaten er det benyttet malte flater. Av integrerte hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp, kjøl- og frys, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Soverom | Boligens soverom er målt til henholdsvis 11m² og 7,3m². Boligens største soverom kan enkelt innredes etter ønske. Lekkert innredet med belyst garderobeskap. Boligens andre soverom kan enkelt innredes som kontor, barnerom, gjesterom eller annet.

Bad | Boligens bad ble pusset opp i 2008 med ny baderomsinnredning. Det er utstyrt med toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass og varmtvannsbereder. For ekstra komfort er det varmekabler i gulvet.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er fra 2008. Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen CTC 194 liter.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2008.
- Terrassedekke ble oppgradert i 2014.
- Kjøkkenet ble montert i 2020 (platetoppen er noe eldre).
- Montert spotter i stuen i 2020.
- Laminatgulvene ble lagt i 2020.
- Sparklet og malt veggflater, på enkelte av veggene er det benyttet veggfornyere.
- Flyttet lettvegg mot bod.
- Oppgradert til automatsikringer i 2023. Montert nye stikkontakter og montert nye taklamper.
- Baderomsmøblement fra 2021 og 2024.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskost.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasje følger boligen. El-billader er montert.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

13579014

Radonmåling

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

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

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.

Informasjon fra hjemmelshaver:

Styret har bestemt å øke husleien med 2% av vedlikeholdskostnadene fra 1. okt 2024. Husleieøkningen utgjør under 50 kroner per måned per seksjonseier, nøyaktig pris blir oppdelt i seksjonerings brøken.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Målt energibruk: 8 956 KWh pr. år

Energikarakter

D

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 11 825

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør kr. 3.555,-.

Formuesverdi primær

Kr 756 386

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 874 266

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også

hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2022. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

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

Eierbrøk

221/10000

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter:

- TV og Bredbånd
- Dugnad
- Finanskostnader
- Driftskostnader

Sum felleskostnader: 3 623,00

Informasjon fra hjemmelshaver:

Styret har bestemt å øke husleien med 2% av vedlikeholdskostnadene fra 1. okt 2024. Husleieøkningen utgjør under 50 kroner per måned per seksjonseier, nøyaktig pris blir oppdelt i seksjonerings brøken.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 623

Andel Fellesgjeld

Kr 98 580

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
25.09.2024

Andel fellesformue
Kr 20 161

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Sameiet

Sameienavn
Olsvikvollen Sameie

Organisasjonsnummer
982216125

Om sameiet

Olsvikvollen Sameie består av 33 seksjoner, 30 leiligheter og 3 næringsdeler. Adkomst leiligheter via trapp eller heis.

Sameiet disponerer et felles lokale som kan leies for 500 kr.

Nettside til sameiet:
<https://olsvikvollensameie.wordpress.com/>

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12125336025
Lånebeskrivelse: DNB, rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Andel av saldo 104 974,15
Innfrielsesdato: 30.12.2037

Total fellesgjeld for Olsvikvollen Sameie pr. 25.09.2024: 3 988 387,92

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Informasjon fra hjemmelshaver:

Styret har bestemt å øke husleien med 2% av vedlikeholdskostnadene fra 1. okt 2024. Husleieøkningen utgjør under 50 kroner per måned per seksjonseier, nøyaktig pris blir oppdelt i seksjonerings brøken.

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det må søkes til styret om å få holde husdyr og søknad innvilges kun mot at søker undertegner disse regler for husdyrhold.(se husordensregler vedlagt i salgsoppgaven)

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 38, seksjonsnummer 10 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/142/38/10:

25.02.1983 - Dokumentnr: 4959 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:142 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

Utsnitt av servitutt: "Kjøper er innforstått med at veier og ledningsanlegg som opparbeides av laksevåg Boligbyggelag og som ikke blir overtatt til kommunalt vedlikehold, blir å vedlikeholde i felleskap av brukerne." Det er felles ansvar for vedlikehold av veier og ledningsanlegg.

17.06.1983 - Dokumentnr: 15127 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 221/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 033 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen vedrørende nybygg datert 02.07.1984.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen vedrørende ventilasjonsanlegg datert 04.01.1985.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen vedrørende tilbygg bolig datert 17.10.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.1984.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boliger ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 3320400

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENETFELT I3, ENDRING.

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 18.10.1983

Saksnr: 190000714

Dekningsgrad: 95,2 %

PlanID: 3320200

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 01.09.1980

Saksnr: -

Dekningsgrad: 4,7 %

PlanID: 3320100

Plantype: 30

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 11.05.1976

Saksnr: -

Dekningsgrad: < 0,1 % (4,2m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 3326001

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, ENDRING AV FESTERÅSEN FELT D

Saksnr: -

Ikrafttrådt: 22.02.1983

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: 97,9 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Områdenavn: G

Dekningsgrad: 2,1 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H550_1

Beskrivelse: Funksjonell strandsone

Dekningsgrad: 2,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H310_1

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 98,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 44,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen.

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 18,5 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3320901

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1, KJØKKELVIK, MINDRE VESENTLIG
REGULERINGSENDRING

Planstatus: 3

Saksnr: 190330848

PlanID: 3326000

Plantype: 32

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN

Planstatus: 3

Saksnr: -

PlanID: 3325700

Plantype: 32

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN

Planstatus: 3

Saksnr: -

PlanID: 3325600

Plantype: 32

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

Planstatus: 3

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 690 000 (Prisantydning)

98 580 (Andel av fellesgjeld)

3 788 580 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

94 700 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

95 940 (Omkostninger totalt)

106 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 884 520 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 894 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 897 720 (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 95 940

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsopp-gaven 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Vederlag: 1,2% inkl. mva
Foto: 7 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Oppgjørsgebyr: 8 000,-
Visning: 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Tarek André Bergfjord
Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner
tarek.bergfjord@aktiv.no
Tlf: 466 36 255

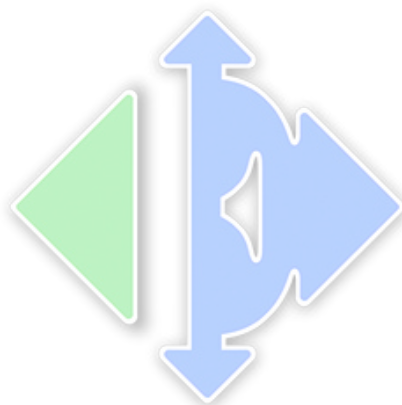
Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsopp-gavedato

03.10.2024

Vedlegg

Leilighet
Olsvikskjenet 157
5184 Olsvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 23/09/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 38
Hjemmelshaver:	Sindre Midthun Almelid
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1984
Tomt:	4 120 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sindre Midthun Almelid
Befaringsdato:	20.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn antatt av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Anna Kathrine Eltvik

Kontaktperson: Anna Kathrine Eltvik

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 982 216 125

Navn/foretaksnavn: OLSVIKVOLLEN SAMEIE

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 19.09.2007

Stiftelsesdato: 17.06.1983

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 18,1m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 6m².

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

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2008.
- Terrassedekke ble oppgradert i 2014.
- Kjøkkenet ble montert i 2020 (platetoppen er noe eldre).
- Montert spotter i stuen i 2020.
- Laminatgulvene ble lagt i 2020.
- Sparklet og malt veggflater, på enkelte av veggene er det benyttet veggfornyere.
- Flyttet lettvegg mot bod.
- Oppgradert til automatsikringer i 2023. Montert nye stikkontakter og montert nye taklamper.
- Baderomsmøblement fra 2021 og 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	73	0	0	18	68	5
Kjellerbod	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	73	6	0	18	68	11
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré(2m²), gang(6,7m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(7,3m²), soverom(11m²), stue og kjøkken(33m²), bod(4,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(6m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

23/09/2024



Mats Hansen

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Sparklingen på spottekassen i stuen er ufagmessig utført.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1983 på en 2013 i stuen.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2013.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 18,1m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

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

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

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen CTC 194 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

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

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

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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

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

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240341	
Selger 1 navn	
Sindre Midthun Almelid	
Gateadresse	
Olsvikskjenet 157	
Poststed	Postnr
OLSVIK	5184
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240341

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Det er hull i flisene i badet fra forrige eiers baderoms innredning. De er tettet med silikon. Takstmann målte ingen fuktighet bak vegg på bad.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Tidligere eier oppgraderte overflater på badet.

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Forlenget vannrør. Koblet opp vask til vann og avløp ved montering av nytt kjøkken.

 Arbeid utført av

Oswald Jørs

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Tidligere eier har gjennomført bekjempelse av skadedyr via Norsk Hussopp forsikring i 2017. Tiltak gjennomført av Effecta AS. Ikke sett noe tegn til skadedyr siden jeg tok over i 2020.
--
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Oppgradert innmat i sikringsskap til Automat sikringer, Oppgradering av stikkontakter, Montert dimmer til taklamper (Samsvarserklæring). Nye LED-spotter er byttet på dugnad av faglært (Ikke samsvarserklæring).

 Arbeid utført av

Berre Elektro

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Ladeanlegg levert av Elaway til sameiet. Ladeboksen er leiet av Elaway
--

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

Beskrivelse

Fjernet gips på yttervegg mot terrasse, monterte plast og gipset nytt.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Styret har bestemt å øke husleien med 2% av vedlikeholdskostnadene fra 1. okt 2024. Husleieøkningen utgjør under 50 kroner per måned per seksjonseier, nøyaktig pris blir oppdelt i seksjonerings brøken.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Heisen ble nylig oppgradert/repert. Dette medførte en kostnad som seksjonene bestemte seg for å dele. Dette beløpet blir betalt av nåværende boligeier før ny overtakelse.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Almelid	b8a7f6753c465b5ffe72da7 5bcb9342184084b2c	28.10.2024 14:38:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240341

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



Skatteetaten

Dato
24.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

JONAS JENSVANG
Inndalsveien 108 H0302
5063 BERGEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 142 Bnr 38 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Olsvikskjenet 157, 5184 OLSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 756 386
Som sekundærbolig: kr 2 874 266

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00142-0038-0000-010
Eiendommens adresse	Olsvikskjenet 157
Eier	Sindre Midthun Almelid , Olsvikskjenet 157 , 5184 OLSVIK N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt Formuesgrunnlag	1367500kr	0.0026	3 555,00	888,75
Abonnementsgebyr vann	3648m2	7.01	565,15	142,06
Abonnementsgebyr vann	1145m2	7.01	177,38	44,58
Stipulert mengde vann	4740m3	10.40	1 089,44	273,84
Abonnementsgebyr avløp	3648m2	9.82	791,70	199,00
Abonnementsgebyr avløp	1145m2	9.82	248,49	62,46
Stipulert mengde avløp	4740m3	14.47	1 515,79	381,01
Fellesbeholdere - antall kilo	495 kg	1.65		27,19
Fellesbeholdere - antall kilo	675 kg	1.65		37,08
Fellesbeholdere - antall kilo	880 kg	1.65		48,34
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2122.33	2 122,33	530,58
Total ekskl. mva			10 170,28	2 661,14
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

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

Anleggsseksjon
 Arealplanavdeling
 Byggesaksavdeling
 Grunnerverv
 Oppmålingsavdeling

SANDEGRUPPEN A/S
 HOPSVEI 1
 5043 HOP

Arkiv 503.1

Deres ref.

Deres brev av

11/08/82

Vår ref.

Snr 822090

Dato

02/07/84

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

i henhold til bygningelovens paragraf 99.

Byggeplass: LØDDEFJORD NORD/ØLSVIK Eiendom: 4-0042-0050

Byggherre: SANDEGRUPPEN A/S

Ansvarshavende: LANGELAND TORODD

Bygningens art: INDUSTRI/BOLIG

Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 18/08/82

Byggetillatelse gitt : 21/04/83 m/rev. 28.6.84

Anmodning om ferdigbesiktigelse mottatt 2.5.84 og 2.7.84.

Heisinspektørens ferdigattest datert 5.4.84.

Rørleggerkontrollens ferdigattest 14.6.84.

1. Brannvesenets merknader ved ferdigbefaring 7.6.84 meddelt ansvarshavende over telefon 27.6.84.

Bergen Sivilforsværs sluttrapport datert 25.6.84.

Besiktigelse foretatt 27.6.84.

Til tross for brannvesenets merknad i brev av 18.2.84 vedlagt byggetillatelsen var nedgang fra garasjens indre del først nå under utførelse.

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Førevaag

Ole Førevaag
 Bygningsinspektør

KOPI TIL:
 Torodd Langeland,
 5005 Ågoyne



Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 17.11.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 142 **Bruksnr.:** 38 **Seksjonsnr.:** 15

Adresse: Olsvikskjenet 157, 5184 OLSVIK

Referanse: 1505230177

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

AKTIV BERGEN VEST AS
V/EMIL VETTER
HALLHEIMSLIEN 12
5184 OLSVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1505230177
Vår referanse: 3348658/22858990
Bestilling: C3 2023-11-17 14

Dato
17.11.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15127	106	17.6.1983	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	142	38	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Tinglysingsstempel

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DATASJEFØRT

17 JUN 83 15127 vedt

BYSKRIVEREN I
BERGEN

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 42	Bnr. 38	Fnr. Laksevåg/Bergen.	Kommune
2. Eier	Navn Sandegruppen A/S Øvre Hopsnesvei 1, 5043 Hop.			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jff. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektært bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	203/10.000	21	B	242
2	B	203/10.000	22	B	242
3	B	203/10.000	23	B	242
4	B	203/10.000	24	B	241
5	B	203/10.000	24	B	249
6	B	203/10.000	26	B	247
7	B	221/10.000	27	B	247
8	B	221/10.000	28	B	247
9	B	221/10.000	29	B	247
10	B	221/10.000	30	B	249
11	B	221/10.000	31	G	450
12	B	221/10.000	32	N	880
13	B	226/10.000	33	N	1834
14	B	226/10.000	34		
15	B	226/10.000	35		
16	B	226/10.000	36		
17	B	226/10.000	37		
18	B	226/10.000	38		
19	B	241/10.000	39		
20	B	242/10.000	40		

Sum teller skal stemme med nevner

Sum teller skal stemme med nevner

10.000/10.000

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. 5 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.


7. Supplerende tekst

Dato Bergen

17.06.1983

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

SANDEGRUPPEN A/S


 Erik Sande

Dokumentet returneres til:

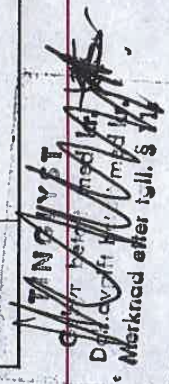
Navn

Sandegruppen A/S

Adresse

Postboks 1137, 5001 Bg. 273400

Telefon

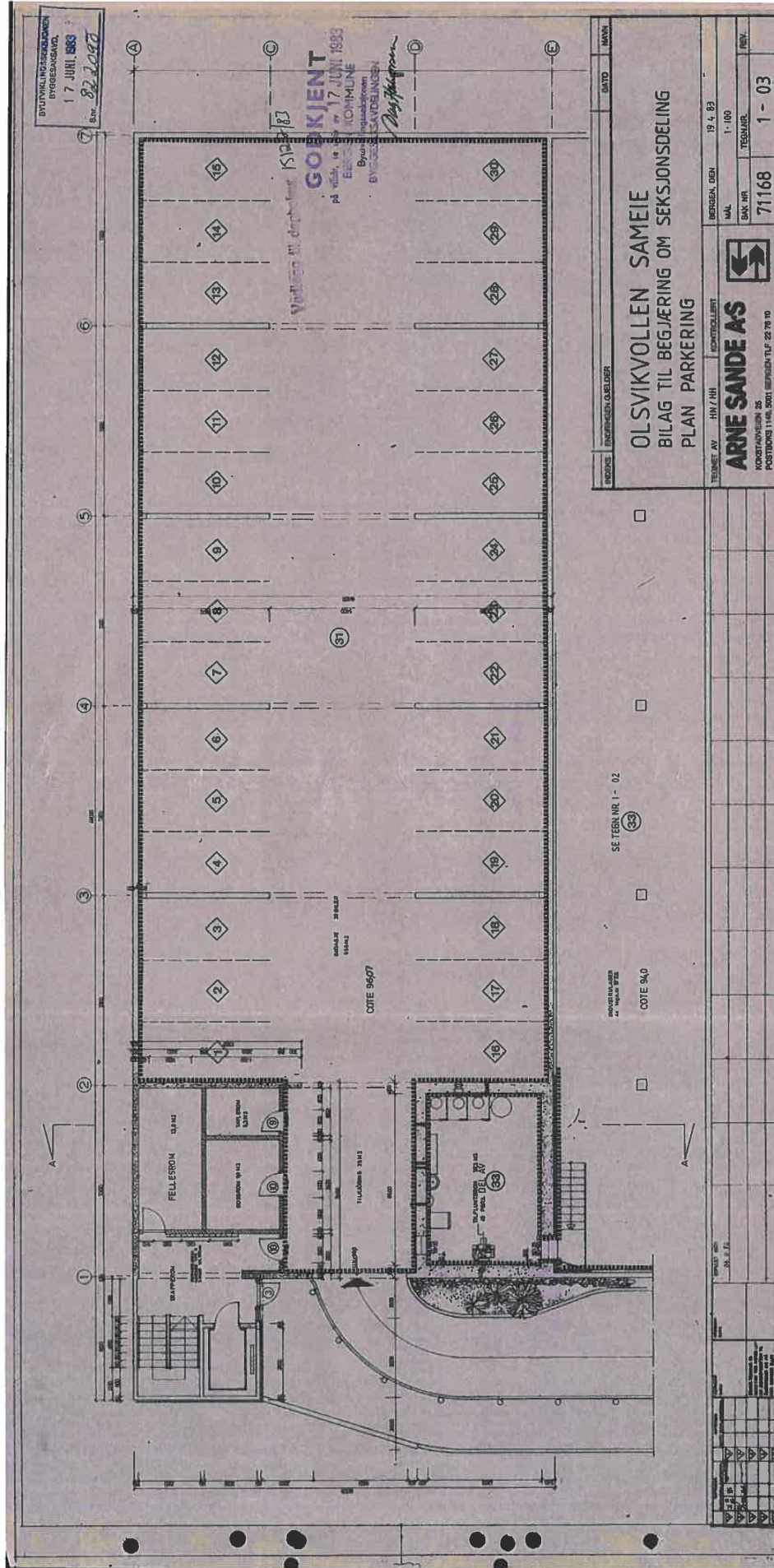


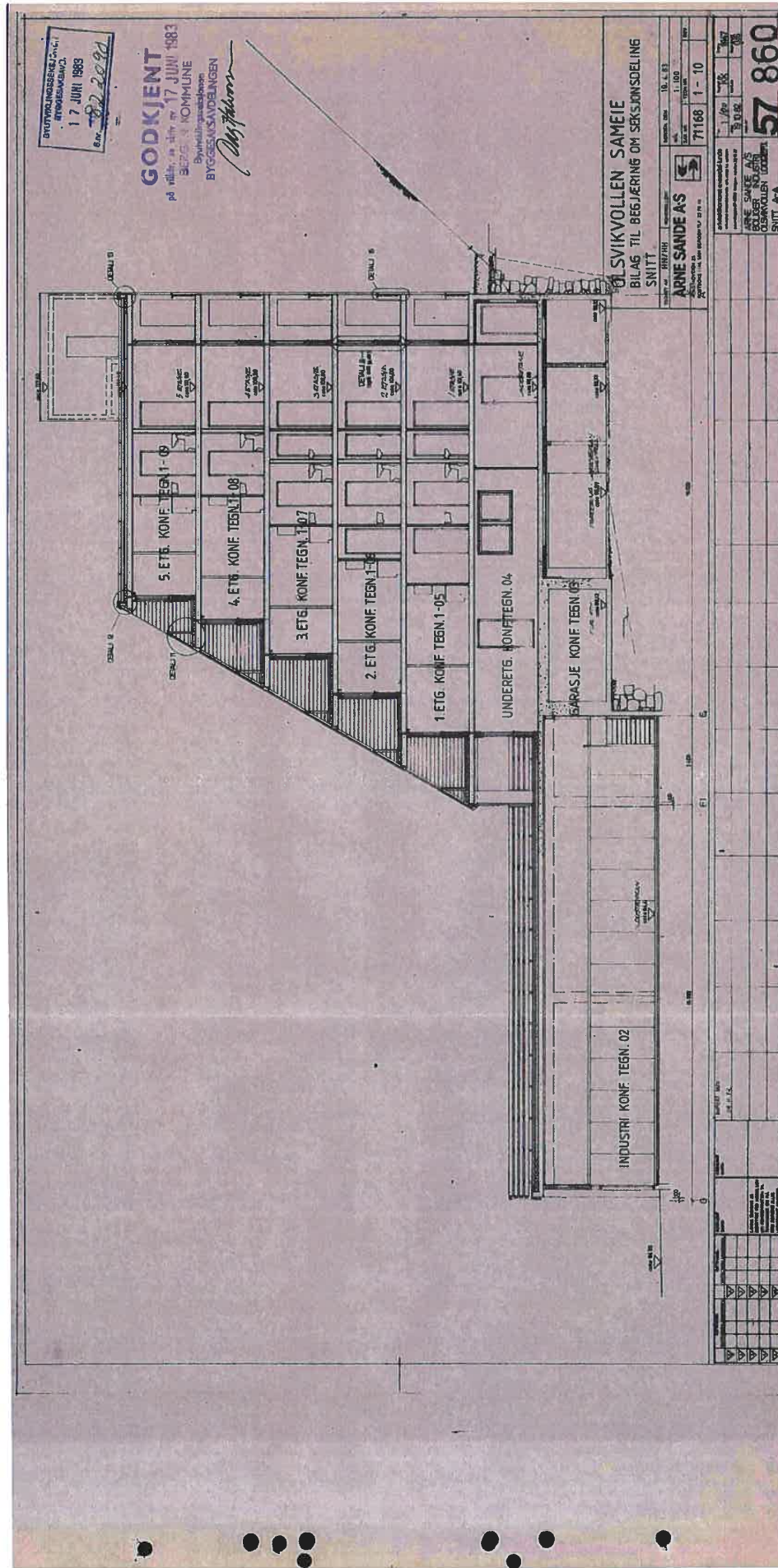
Må ikke brukes til andre saker
 Merknad etter tall. 5 5

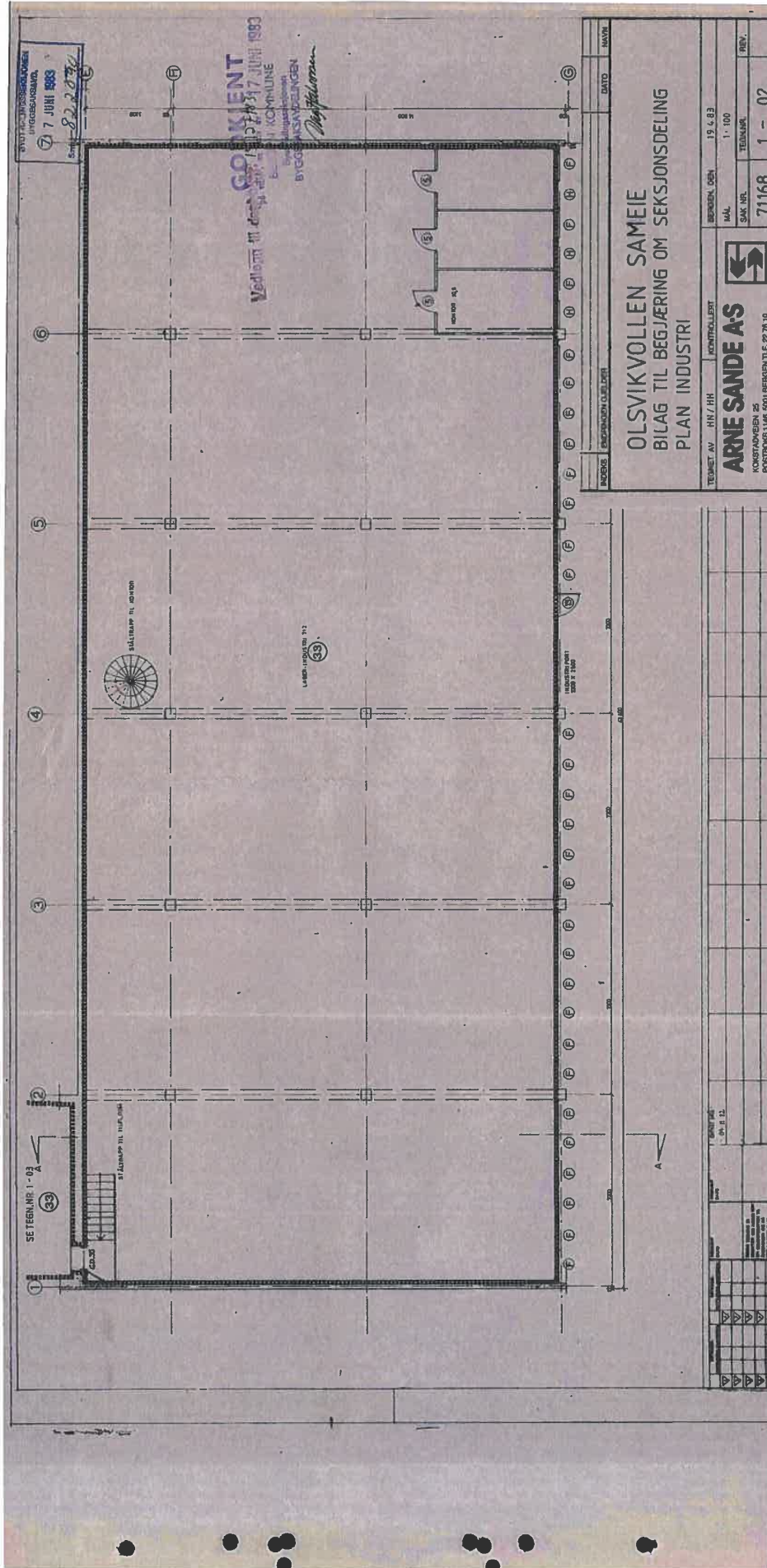
Attestert kopi av dok.nr. 1983/15127/106
Uthentet 2023-11-20 10:06

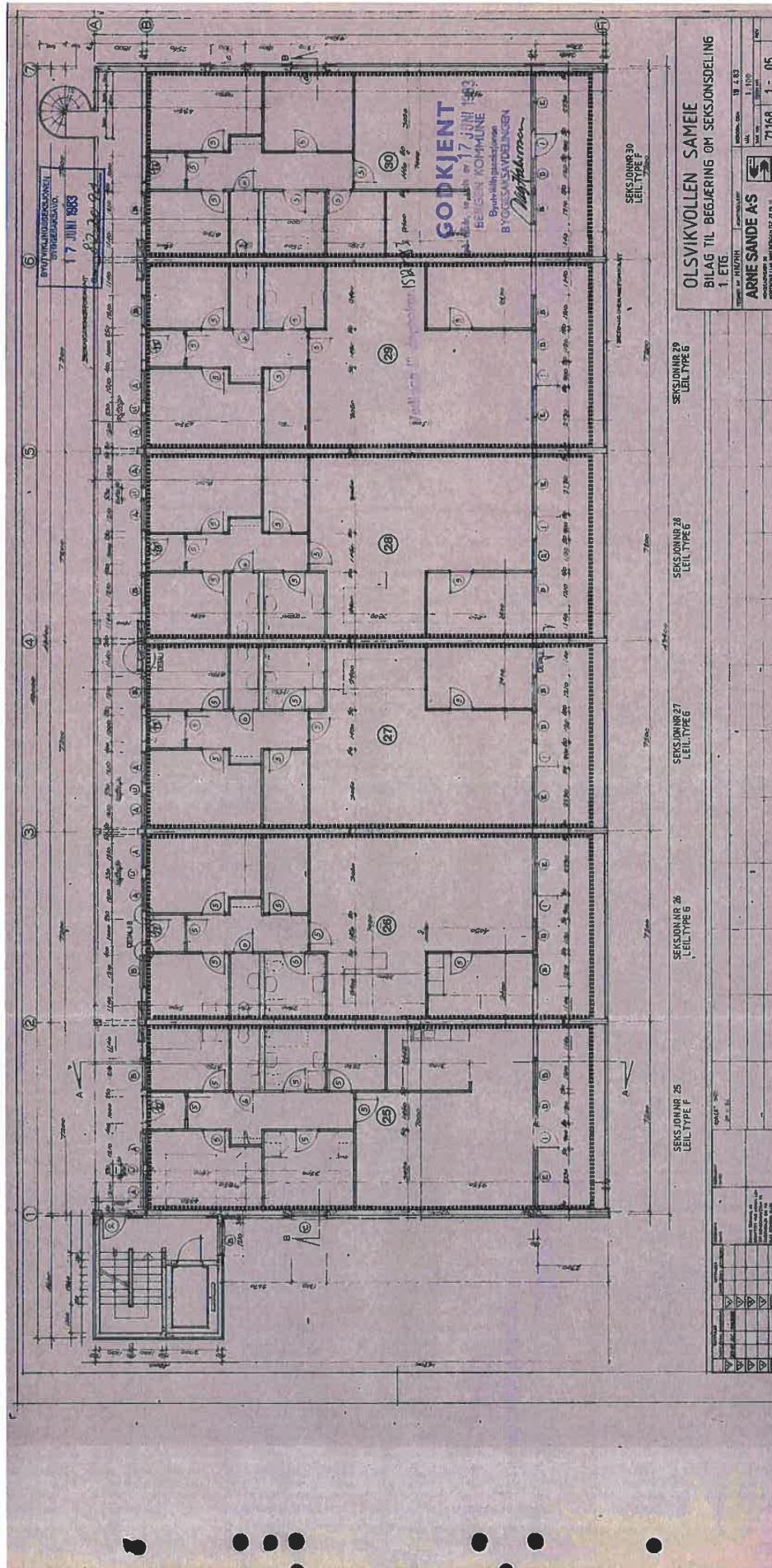


Side 3 av 12





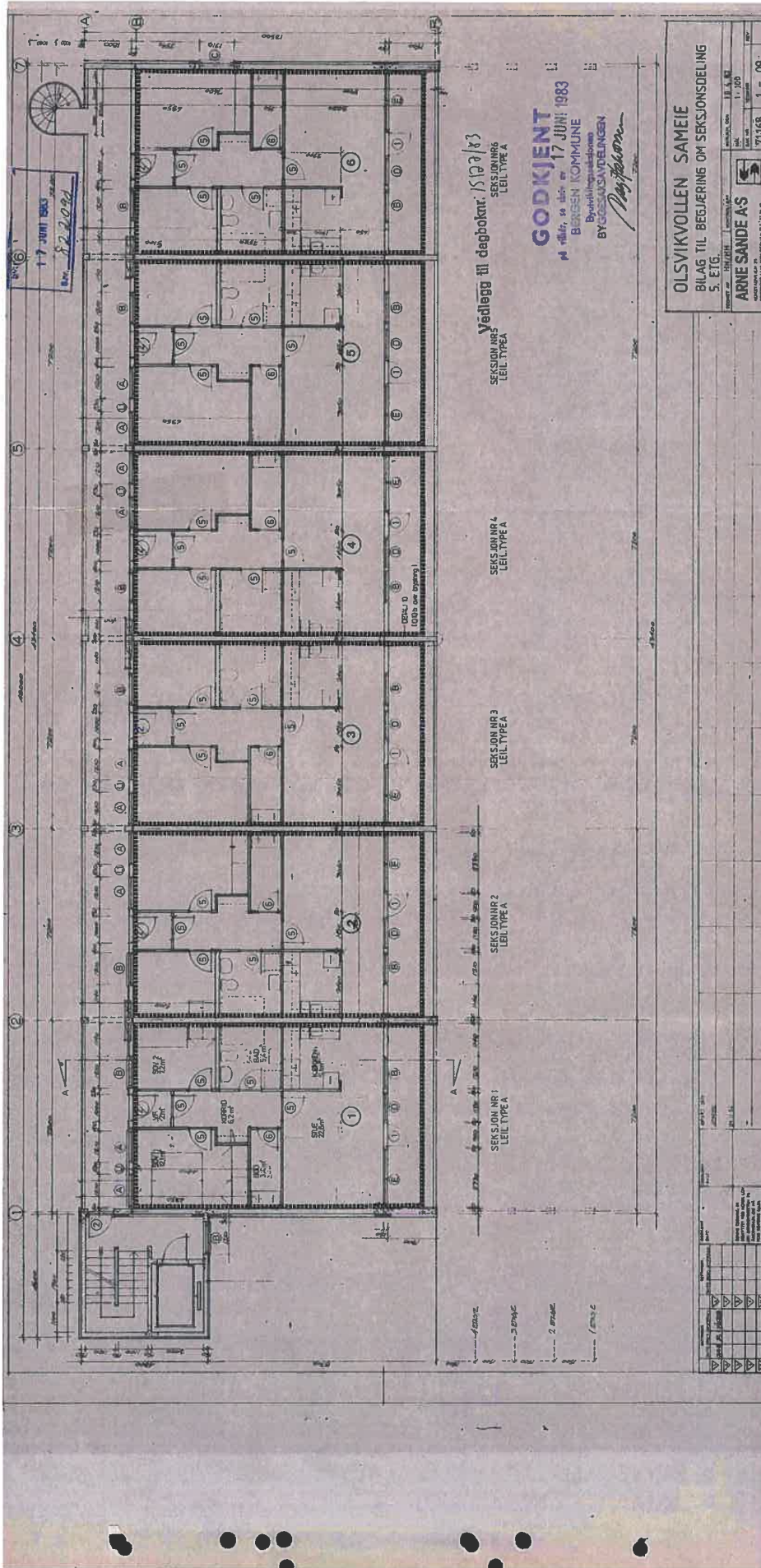


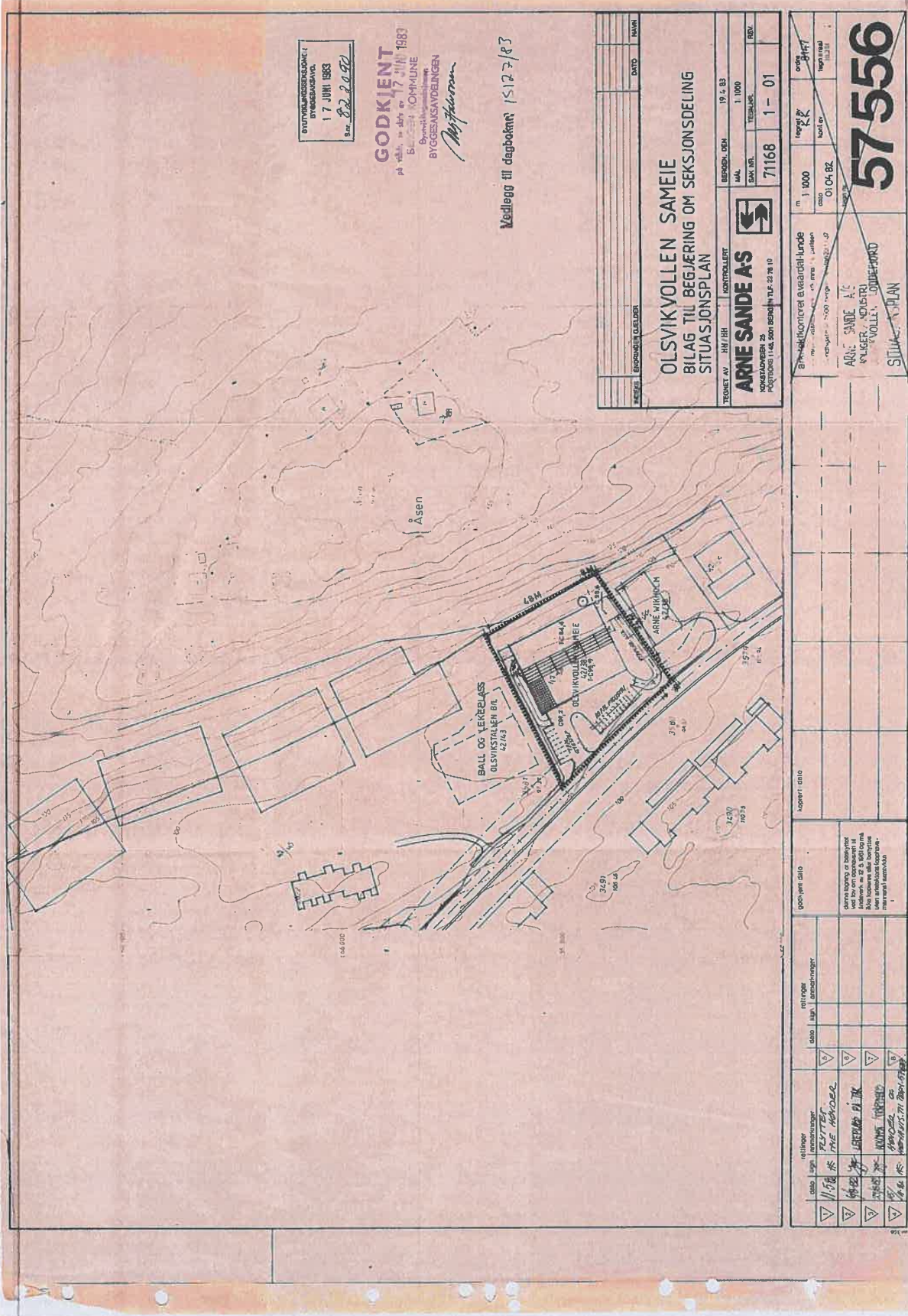


Attestert kopi av dok.nr. 1983/15127/106
Uthentet 2023-11-20 10:06



Side 7 av 12





BYUTVALPÅSSERJENKING
BYGGESAKAVD.
17 JUNI 1983
s.nr. B2.2.082

GODKJENT
på vegne av styret av 17 JUNI 1983
BARNØY KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
Arne Sande

Medlegg til dagboknr. 15127/83

REGULERINGSTITTEL	REGULERINGSDATO	REGULERINGSDATO	REGULERINGSDATO	REGULERINGSDATO	REGULERINGSDATO	REGULERINGSDATO	REGULERINGSDATO	REGULERINGSDATO	REGULERINGSDATO
<p>OLSVIKVOLLEN SAMEIE BILAG TIL BEGRJERING OM SEKSJONSDELING SITUASJONSPLAN</p> <p>ARNE SANDE AS KONTORETVEN 25 POSTBOKS 114, 2007 ASØYEN TLF. 22 78 10</p>									
TEKNET AV	BYGGER	KONTROLLERT	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.
71168	1 - 01	19.8.83	1.1000	1.1000	1.1000	1.1000	1.1000	1.1000	1.1000

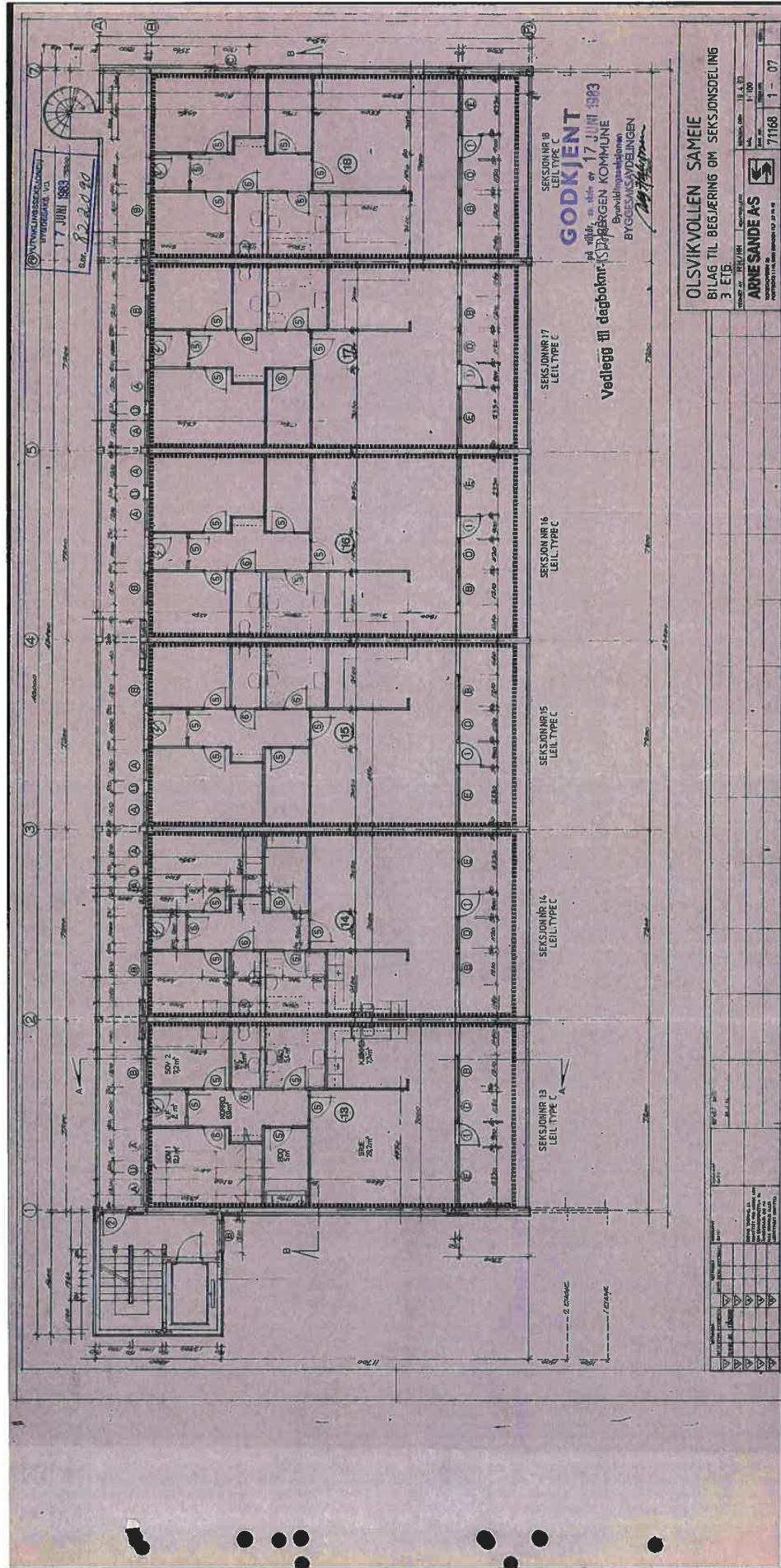
BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.
BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.
BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.
BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.	BYGGESAKAVD.

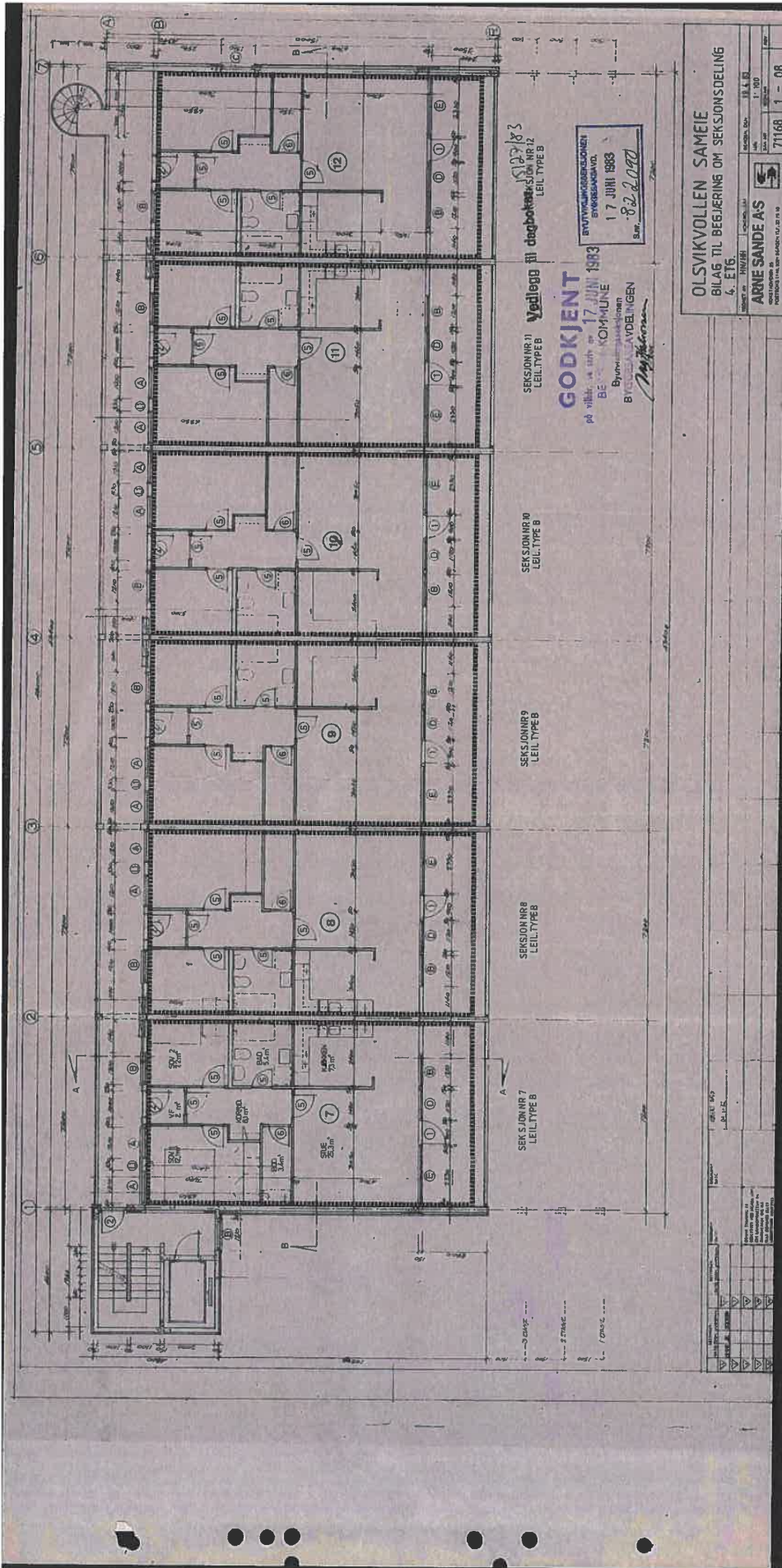
57556

Attestert kopi av dok.nr. 1983/15127/106
Uthentet 2023-11-20 10:06



Side 10 av 12

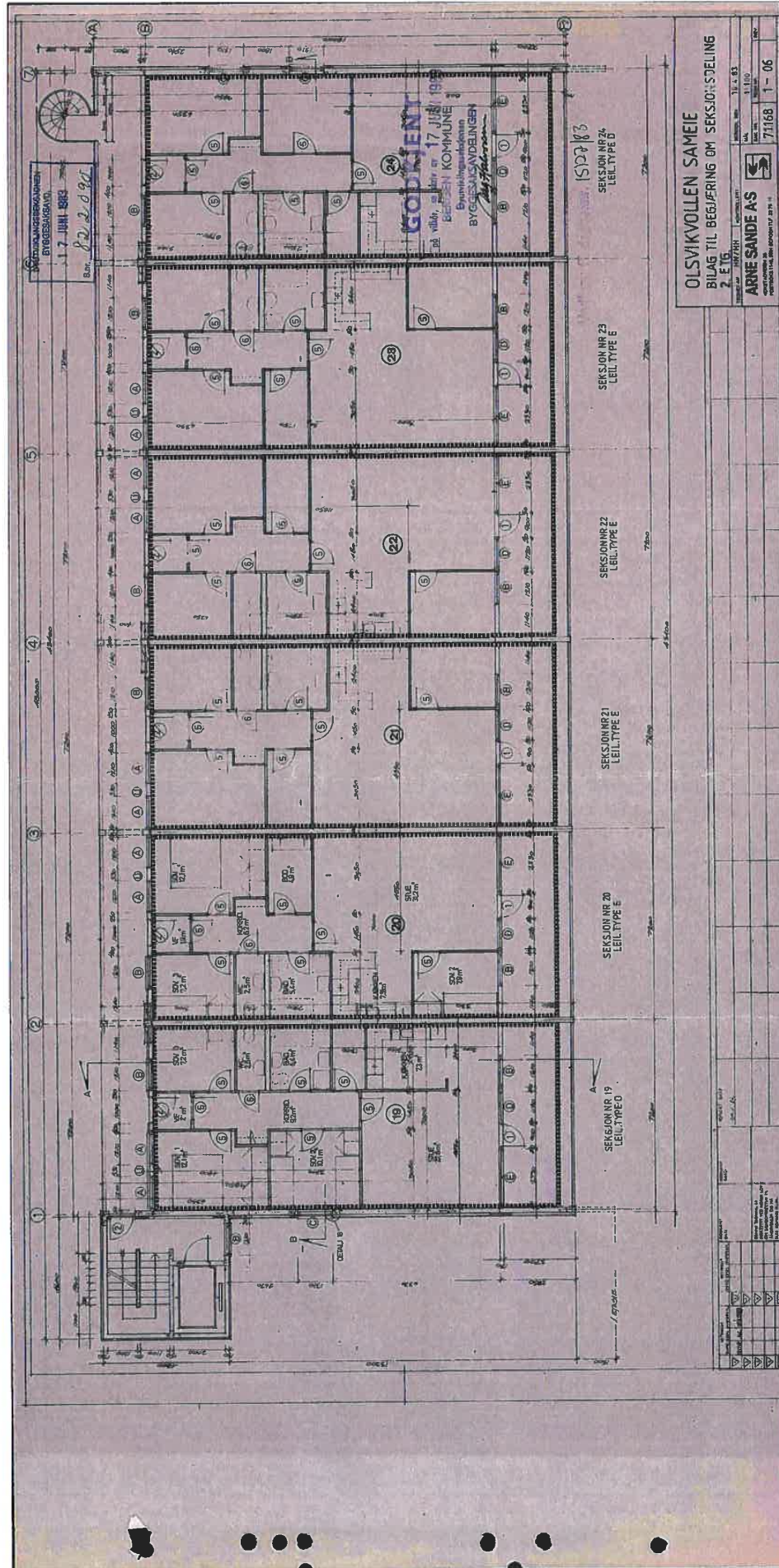




Attestert kopi av dok.nr. 1983/15127/106
Uthentet 2023-11-20 10:06



Side 12 av 12



AKTIV BERGEN VEST AS
V/EMIL VETTER
HALLHEIMSLIEN 12
5184 OLSVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1505230177
Vår referanse: 3348657/22858985
Bestilling: C3 2023-11-17 13

Dato
17.11.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4959	106	25.2.1983	VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	142	38	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom undertegnede

LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

og

ARNE SANDE A/S

er d.d. inngått følgende kontrakt:

Laksevåg Boligbyggelag forplikter seg til å overdra tomt
- ca. 4.0 da. av industriareal - til Arne Sande A/S.

Tomten er parsell av gnr. 42 bnr. 19 i Laksevåg og benevnt
I 3 LNO - gnr. 42 bnr. 38 i Laksevåg.

Grenser m.v. er vist på kartkopi fra Aall-Løkeland-Ragde A/S,
tegn. 2009, datert 29.11.79 og som vedlegges.

Kjøpesum for tomten er kr 280.000,- i henhold til prisnemdas
kjennelse av 22.11.79.

I tillegg skal det betales 10 % renter fra 22.11.79 til
1.7.81 med kr 44.300,-.

Ved undertegning av kjøpekontrakt og senest 1.7.81 skal kjøper
betale hele summen - kr 324.300,-.

Kjøper er innforstått med at veier og ledningsanlegg som opp-
arbeides av Laksevåg Boligbyggelag og som ikke blir overtatt
til kommunalt vedlikehold, blir å vedlikeholde i fellesskap
av brukerne.

På grunn av oppdeling av tomten har eiendommen ^{vei}tinglyst vei-
rett over nabetomt - gnr. 42 bnr. 37 i Laksevåg.

Tomten selges under de forutsetninger som ligger i stadfestet
reguleringsplan.

DAGBOKFØRT

25 FEB 83 01:59

BYSKRIVEREN I
BERGEN

nr 4

2./.


2.

Bedriftens art skal således godkjennes av Bygningsrådet i Bergen.

Oppmålingsgebyr og andre utgifter i forbindelse med skjøtet skal betales av kjøper.

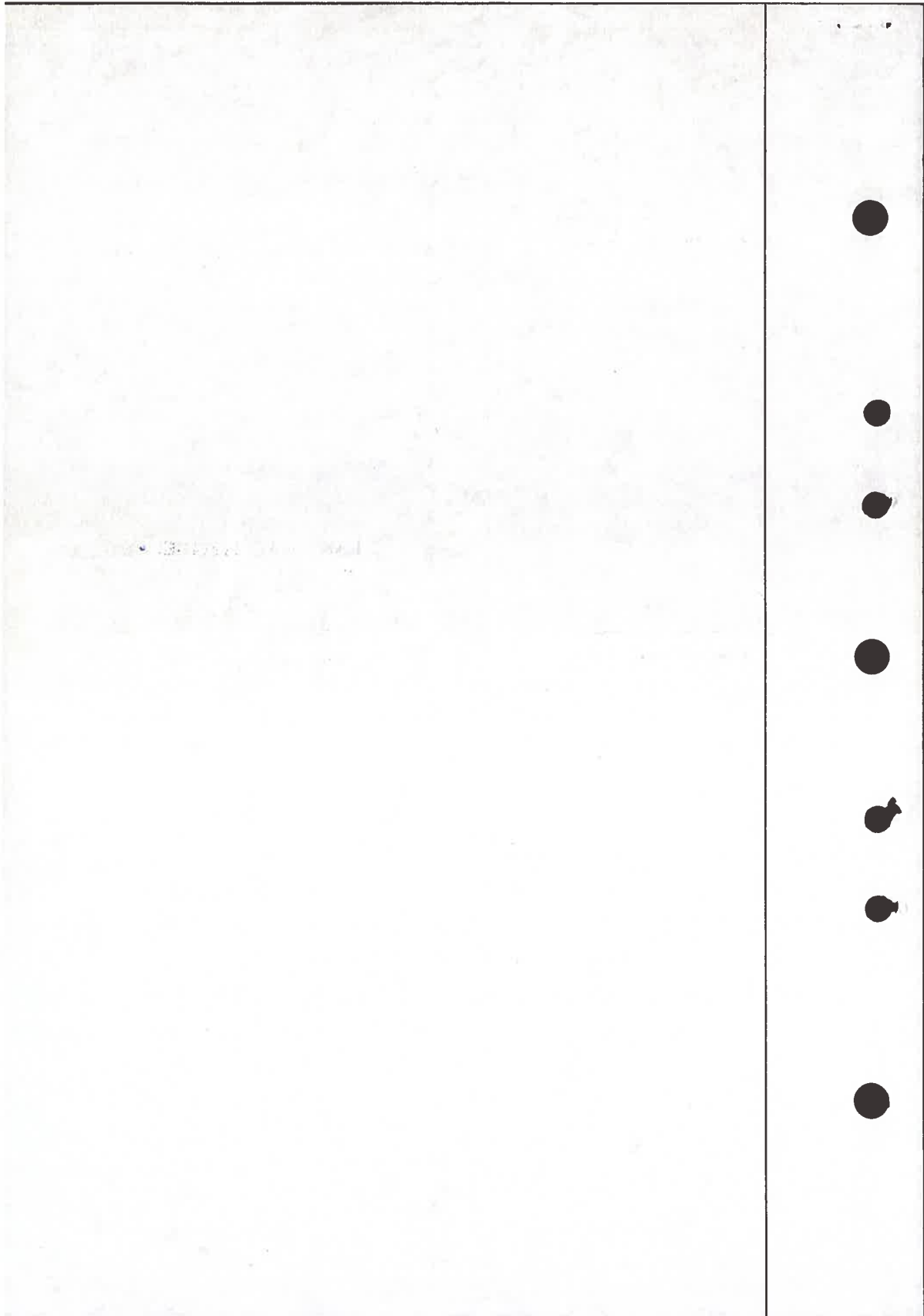
Denne kontrakt er skrevet i to eksemplarer ett for hver av partene.

Laksevåg, den 26. juni 1981


Arne Sande A/S
som kjøper

LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG


Laksevåg Boligbyggelag
som selger





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 142/38/0/0
Utlistet 16. november 2023

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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260501526	Grunneiendom	0	Ja	4 120,2 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 utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3320400	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 13, ENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1983	190000714	95,2 %
3320200	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.09.1980		4,7 %
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		< 0,1 % (4,2 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3326001	31	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, ENDRING AV FESTERÅSEN FELT D		22.02.1983

OB! 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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	97,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,1 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	< 0,1 % (0,2 m ²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	2,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	98,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	44,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	18,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3320901	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1, KJØKKELVIK, MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3	190330848
3326000	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN	3	-
3325700	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN	3	-
3325600	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET	3	-

Andre opplysninger

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



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: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/38/0/0
Dato: 16.11.2023 Adresse: Olsvikskjenet 157 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, 3320200, 3320400

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen


Arealplan-ID: 3320400
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/38/0/0
Dato: 16.11.2023 Adresse: Olsvikskjenet 157 m.fl.

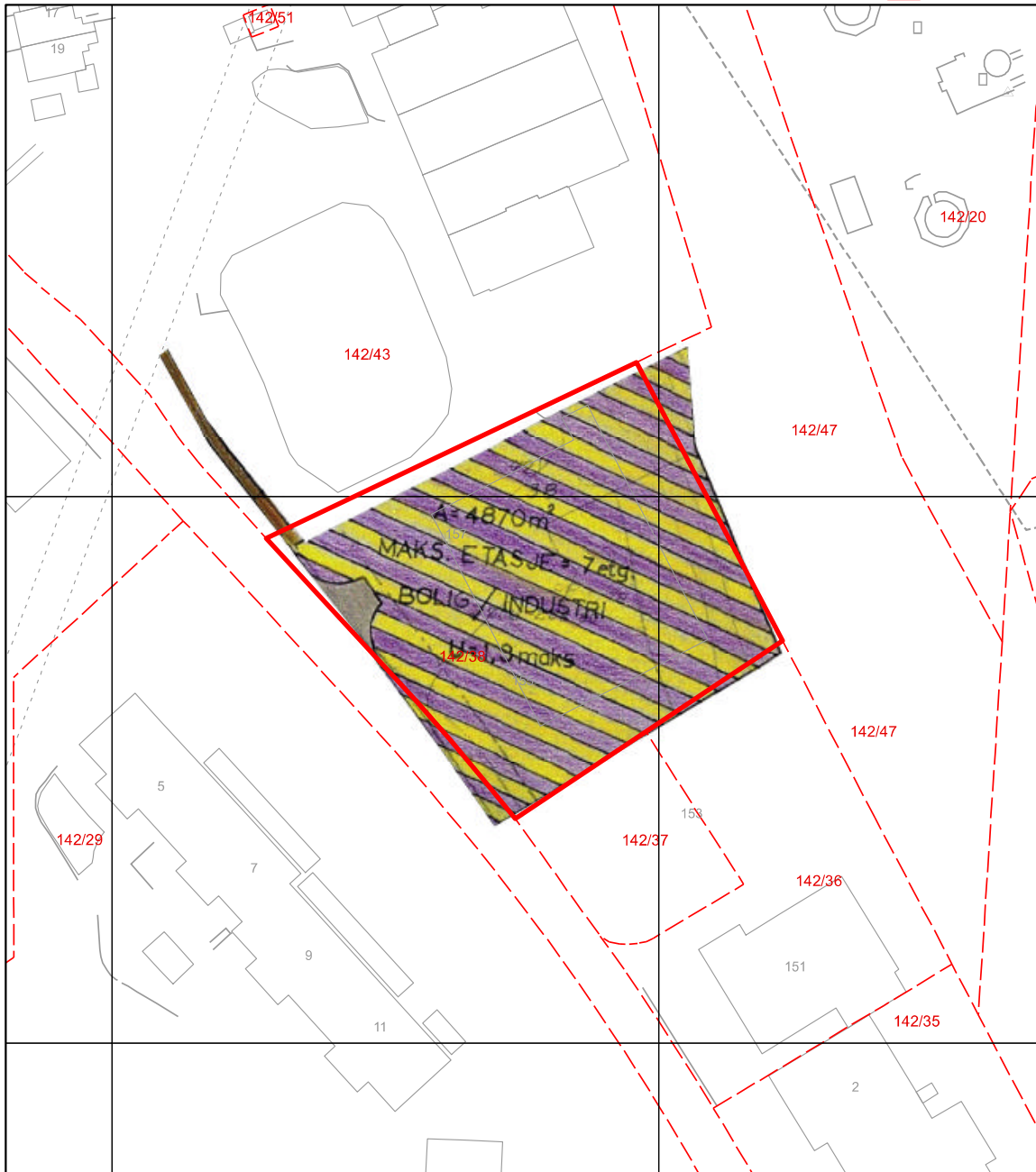


BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering




TEGNFORKLARING:

BL. §25 REGULERINGSMÅL:

BYGGEOMRÅDER:

 Bolig / erverv


§ 26 ANDRE BESTEMMELSER:

 Felles avkjørsel

TRAFIKKOMRÅDE:

 Off gangvei

STREKSMBOL:

 Planens begrensning

0 10 20 30 40 50 m.



LAKSEVÅG, LODDEFJORD NORD OLSVIK
OMRÅDE 4. OLSVIKSKJENET FELT I₃
FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mal 1:1000

Plan nr

R. 4.332.04.00

Tegn nr

01

Kartbl. e 30

Plant. A.R.

Tegn. A.S.

Dato

13.12.82.

Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 21.1.1983. *Arvid Ohl, Høyingsbakke*



Reguleringsplan på grunnen


Arealplan-ID: 3320200
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/38/0/0
Dato: 16.11.2023 Adresse: Olsvikskjenet 157 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering





Fylkesrådmannen i Sardealand
 18 APR 1980
 Plan- og utbyggingsavdelinga





BYGGEOMRÅDER







-  bolig
-  erverv

TRAFIKKOMRÅDER

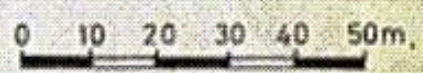
-  kjørevei off.
-  gangvei off.

ANDRE BESTEMMELSER

-  småhus 2etg.
-  terrassehus 5-9etg.
-  kjørevei felles
-  gangvei felles

-  planens begrensning
-  grense reguleringsformål
-  tomtegrense
-  byggegrense
-  tidl. grense reguleringsformål
-  +100 kotehøyde 1.etg.

Planen er utarbeidet av :
 Arkitektene : Aall, Lökeland
 og Ragde A/S.



LAKSEVÅG . LODDEFJORD NORD / OLSVIK

**Område 4 , Olsvikskjenet, Felt E2 , Olsvik-
 stallen B/L .**

Forslag til endret reguleringsplan .

Plant: LM
 Tegn: kb
 Dato: 22-11-79



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
 Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000
 Plan nr: R4 332.02
 Tegn nr: 01
 Karttbl. *Olav Nilsen*

Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
 rådets vedtak av 7. desember 1979




BERGEN
KOMMUNE

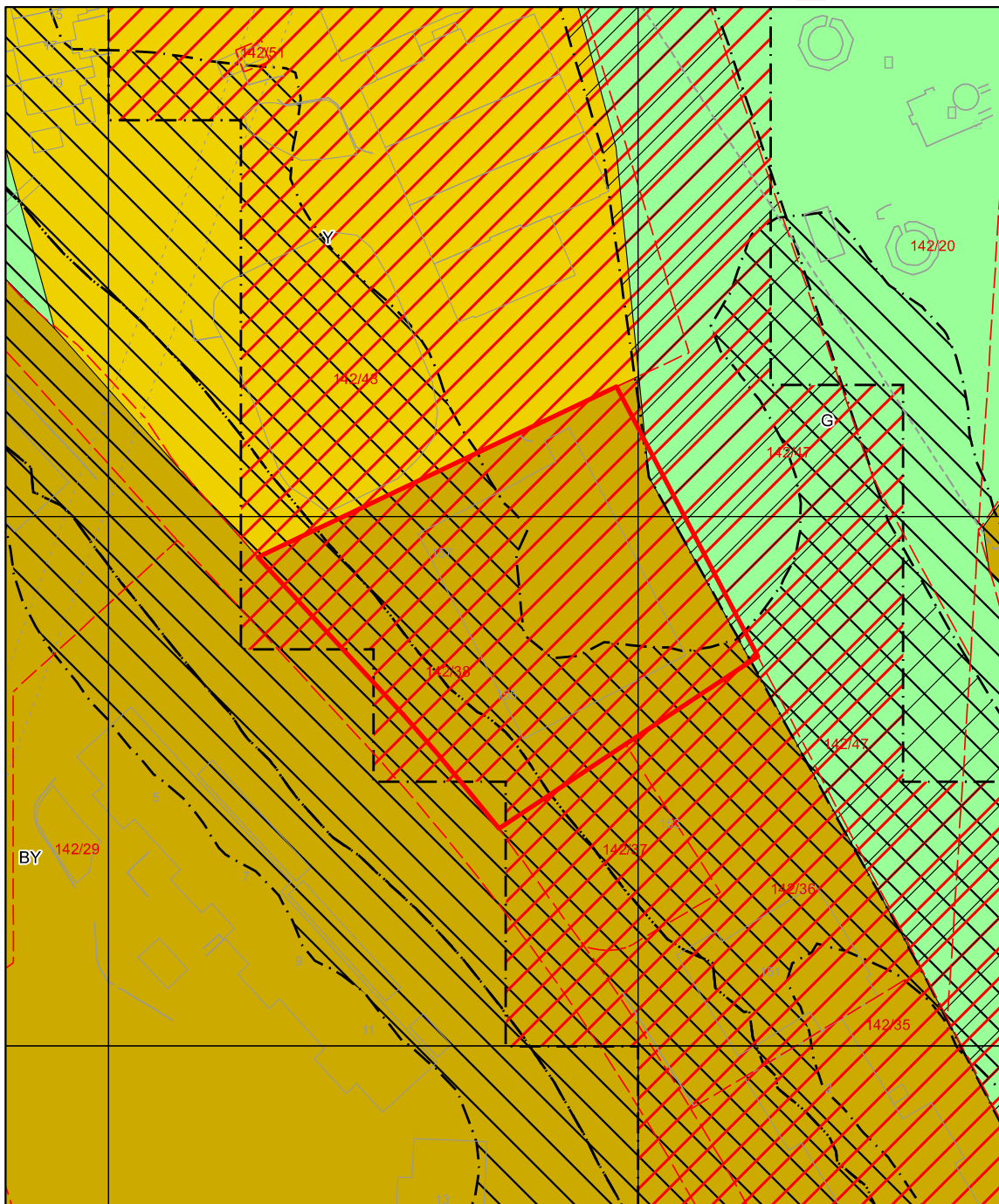
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/38/0/0
Dato: 16.11.2023 Adresse: Olsvikskjenet 157 m.fl.











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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

Vedtekter

for

Olsvikvollen Sameie (korrigerert april 2021)

- §1. Sameiets navn er *Olsvikvollen Sameie*.
- §2. Sameiet omfatter bebygd eiendom gnr. 142, bnr. 38 i Bergen.
Selveierseksjonene utgjøres av:
Seksjon nr. 1-30 er leilighetsseksjoner.
Seksjon nr. 31 er garasjeseksjon for seksjonene 1-30.
Seksjon nr. 32 og 33 er kontorseksjon og butikkseksjon.
- §3. Seksjonene nr. 1-30 har **tilgjengelig** biloppstillingsplass i garasjeseksjon nr. 31. Seksjon nr. 32 og 33 har biloppstillingsplass på utomhus parkeringsplass.
- a) Garasjeseksjon
Seksjon nr. 31 inneholder 30 biloppstillingsplasser og som er tildelt med 1/30 hver av seksjonene nr. 1-30. Hver av sameierne til garasjeseksjonen har tilgjengelig 1 biloppstillingsplass for personbil. En biloppstillingsplass er imidlertid avsatt og benyttet som rømningsvei, slik at 29 plasser er tilgjengelig, og styret leier til enhver tid en ledig plass for å kompensere for benyttet rømningsvei, pålagt av brannvesen. Styret kan gjennomføre bytte av oppstillingsplass. Plassene skal være merket. Utleie av biloppstillingsplass i garasjeseksjonen til personer utenom bygget, skal godkjennes av styret og ha et avgrenset tidsrom. Fremleie til sameiets beboere skal ha prioritet.
Utomhus biloppstillingsplass for seksjon nr. 1-30
Seksjon nr. 1-30 skal ha rett til å benytte 6 biloppstillingsplasser på sameiets grunn. Biloppstillingsplassene skal kun benyttes til gjesteparkering.
- b) Strøm uttak til EL-Bil.
Per dato: april 2021 har styret tilrettelagt for 6 oppstillings-plasser for lading av el-bil. Dersom beboer ønsker å benytte en parkeringsplass tilrettelagt for el-bil vil styret tilvise ledig parkeringsplass. Beboer må selv kontakte valgt strømleverandør og bekoste den resterende installasjonen som kreves.
Henvendelse
<https://energi.bkk.no/ladeplass/bestill>
BKK ELEKTRIFISERING AS, postboks 7050, 5020 Bergen,
Frank Roger Brakstad, Tel 48 02 97 77 www.bkk.no
- d)
Møterom i U-etg
Leilighetsseksjonene har enerett til felles møterom i U-etg. Utgiftene til driften belastes seksjonen nr. 1-30. Egne regler gjelder for benyttelse av møterommet.

Sameierne har i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser eksklusiv bruksrett til de respektive eierseksjoner som fremgår av tinglyst fordelingsliste for eiendommen. Hver sameiers ideelle del av sameiet fremgår av listen. Ingen skal eie mer enn 2 av leilighetsseksjonene i Olsvikvollen Sameie.

Avtale om utleie av leilighetsseksjon, herunder leietaker, skal forhånds godkjennes av styret. Styret har rett til å kreve referanser fra leietakers tidligere bosteder.

Samtykke til utleie og eller salg skal bare kunne nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§4.

Selger skal informere styret om salg av seksjonen innen en uke etter at salg er avtalt. **Selger har også plikt til å gjøre kjøper av seksjonen kjent med vedtekter for Olsvikvollen Sameie og gjeldene husordensregler.**

For felles ansvar og forpliktelser hefter i seksjon 1 -30 den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk, med mindre det er særlige grunner for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Merutgifter som skyldes at seksjonene nyttes til ulike formål, og som overstiger den aktuelle seksjonens sameierbrøk, dekkes av de seksjonene som forårsaker merutgiftene etter styrets bestemmelse. Dette gjelder bla. kommunale avgifter, adm. utgifter for sameiets styre, fellesrom, etc.

Hver leilighetsseksjon nr. 1-30 er ansvarlig for vedlikehold av dører og installasjoner i garasjeanlegget (seksjon 31)
Seksjon nr. 32 og 33 har tilsvarende eneansvar for seksjon nr. 32 og 33.
Seksjon nr. 1-30 er ansvarlig for vedlikehold av dører og vinduer, samt annet eksteriør tilhørende sin eierseksjon.

Bygningen forsikres av sameiet fortrinnsvis separat for seksjon nr. 1-31 leilighetsseksjon (samlet) og seksjon nr. 32 og 33 næringsdel (samlet). Bygget i sin helhet skal være forsikret i samme selskap. Annet enn forsikring av bygget, for eksempel innboforsikring, må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Til dekning av fellesutgifter, skal hver leilighetsseksjon betale felleskostnader som er beregnet på den enkelte seksjon lagt til grunn på sameiebrøken. Felleskostnaden vil øke hvert år med indeksregulering med konsumprisen som grunnlag. Forhøyelse kan besluttes av styret dersom forholdene gjør dette nødvendig. Vesentlig forhøyelser og beslutninger om betydelige vedlikeholds/reparasjonskostnader eller lignende, skal forlegges årsmøtet. Inntekter av eiendommen tilhørende seksjon nr 1-30, som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, går inn på sameiets felles konto.

§5. Seksjonene nr. 1-30 skal kun benyttes til beboelse.
Seksjon nr. 32 og 33 skal benyttes til kontor og handelsvirksomhet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette og eller forandre husordensregler for eiendommen.

Ved utleie påligger det seksjonens eier å sørge for at leietaker(ne) følger vedtekter for Olsvikvollen Sameie og husordensreglene.

I motsatt fall kan styret kreve at utleieforholdet skal opphøre, jfr. eierseksjonsloven. Styrets vedtak kan bringes inn for årsmøtet.

- §6. Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egne seksjoner med tilhørende ytre vegger/rom. Fellesrom og fellesareal skal behandles med tilbørlig aktsomhet og alle skader som skyldes sameieren, sameierens husstand eller andre sameieren har gitt adgang til fellesrom eller fellesareal, må sameieren erstatte.

Elektrisk grill eller gassgrill kan benyttes på terrassen, men åpen ild, engangsgrill, kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt. I henhold til brannforskriftene skal gassflasker lagres på terrassen og ikke i boden.

Ingen har tillatelse til, uten samtykke fra styret, å sette opp tv/parabolantenn, markiser eller lignende. Det samme gjelder for bygningsmessige forandringer eller installasjoner som krever byggemelding.

Seksjon nr. 32 og 33 har rett til å sette opp anvisningsskilt og firmaskilt tilpasset miljøet.

- §7. Øverste styringsorgan for Olsvikvollen Sameie er årsmøtet. Sameiet skal ha et styre bestående av 3-6 medlemmer således: Seksjon nr. 1-30 skal velge 3-5 medlemmer til styret. Seksjon nr. 32 og 33 har rett til å velge ett medlem og ett varamedlem. Styremedlemmene for seksjon nr. 1-30 velges på årsmøtet. Styreleder velges særskilt.

Funksjonstiden er 2 år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Årsmøtet fatter sine vedtak med alminnelig flertall med mindre annet er bestemt i eierseksjonsloven.

- §8. Styreleder innkaller til styremøter og leder møtene. I styreleders fravær velger styret møteleder. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret, med mindre annet følger av disse vedtekter, norsk lov, eller årsmøtets vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede og vedtak treffes med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet har møteleder 2 stemmer.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

- §9. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, og bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Info om når møtet skal avholdes sendes ut minst 1 md før møtet. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret. Et forslag som etter lov eller vedtekter må vedtas med kvalifisert flertall må i hovedinnhold være angitt i innkallingen dersom dette skal behandles.

Med innkallingen skal det følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med varsel på 3 dager. Om innkallelsens innhold gjelder ovenstående ledd.

- §10. Årsmøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er bestemt nevnt i innkallingen. Likevel kan det besluttes innkalt til ekstraordinært årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt på årsmøtet.

Uten hensyn til det som er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

- a) Behandle styrets årsberetning
- b) Behandle og evt. godkjenne regnskapet for foregående kalenderår
- c) Behandle og evt. godkjenne styrets budsjettforslag
- d) Velge styremedlemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de fremmøtte/ fullmakter for vedtektsendringer og de tiltak som er nevnt i eierseksjonsloven.

Årsmøtet ledes av styreleder. I styreleders fravær velges en møteleder. Det er møteleders ansvar at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst 1 sameier som utpekes av årsmøtet av de som er tilstede. Referat fra årsmøtet sendes alle sameierne.

- §11. Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv, nærstående, eller om sitt eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming eller pålegg om salg eller krav om fravikelse.
- §12. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal føres i overensstemmelse med den til enhver tid gjeldende regnskapslovgivning og skal revideres av særskilt oppnevnt statsautorisert revisor. Revisor velges på årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
- §13. De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger sameieforholdet. Pantekravet er begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført, og faller bort etter bestemmelser i eierseksjonslovens §31.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

- §14. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65

Rev 1 19/02/99, Atle
Rev 2 02/03/99, Ragnvald
Rev 3 18/06/99, Etter Sameiemøtet , Atle
Rev 4 25/11/99, Etter møte med advokat, Atle
Rev 5 05/01200. Etter sameiemøte 16 des/99 Atle.
Rev 6 14/12/00. Etter sameiemøte 14 Dec/00 Atle.
Rev 7 09/09/04, Etter Styremøtet
Rev 8 01/09/06, Etter Styremøtet
Rev 9 17.09.08 Etter Styremøte 02.10.08 NHRO.
Rev 10 12.05.09 Etter Sameiemøte 31.03.09 NHRO
Rev 11 25.06.09 Etter Styremøte 29.06.09 NHRO
Rev 12 26.10.10 Etter Styremøte 26.09.10 NHRO
Rev.13 04.08.11 Etter Styremøte 21.06.11 NHRO
Rev. 27.05.13 Etter styremøte 14.05.13 NHRO
Rev.11.09.13 etter styremøte 10.09.13 NHRO
Rev.01.06.14 etter Ekstra GF den14.05.14 NHRO
Rev.26.05.15 Etter Generalforsamling den 06.25.15 NHRO
Revidert 17.06.16 Etter endring av malekoder .NHRO
Rev. 01.02.17 Etter arbeidsmøte 15.01.17 NHRO
Rev. 26.04.17 Etter Årsmøte 26.04.17 NHRO
Rev. 21.03.18 Etter Årsmøte 21.03.18 NHRO
Rev. 11.06.19 Etter Årsmøtet 11.06.19 NHRO
Rev. 02.07. 21 Etter Årsmøtet 02.06.21 NHRO

Vedtekter for Olsvikvollen Sameie (revidert 14. juni 2023, årsmøtet)

- §1. Sameiets navn er Olsvikvollen Sameie.
- §2. Sameiet omfatter bebygd eiendom gnr. 142, bnr. 38 i Bergen.
Selveierseksjonene utgjøres av:
Seksjon nr. 1-30 er leilighetsseksjoner.
Seksjon nr. 31 er garasjeseksjon for seksjonene 1-30.
Seksjon 32 og 33 er kontorseksjon og butikkseksjon.
- §3: Seksjonene 1-30 har tilgjengelig biloppstillingsplass i garasjeseksjon nr. 31.
Seksjon nr. 32 og 33 har biloppstillingsplass på utomhus parkeringsplass.

a) Garasjeseksjon

Seksjon nr. 31 inneholder 30 biloppstillingsplasser som er tildelt med 1/30 hver for hver av seksjonene nr. 1-30. Hver av sameierne til garasjeseksjonene har tilgjengelig en biloppstillingsplass for personbil. En biloppstillingsplass er imidlertid avsatt og benyttet som rømningsvei, slik at 29 plasser er tilgjengelig. Styret leier til enhver tid en ledig plass for å kompensere for benyttet rømningsvei, pålagt av brannvesenet. Styret kan gjennomføre bytte av oppstillingsplass. Plassene skal være merket. Utleie av biloppstillingsplass i garasjeseksjonen til personer utenom bygget, skal godkjennes av styret og ha et avgrenset tidsrom. Fremleie til sameiets beboere skal ha prioritet.

Utomhus biloppstillingsplass for seksjon nr. 1-30:

Seksjon nr. 1-30 skal ha rett til å benytte 6 biloppstillingsplasser på Sameiets grunn. Biloppstillingsplassen skal kun benyttes til gjesteparkering.

b) Strømuttak til elbil

Per dato april 2021, har styret tilrettelagt for 6 oppstillingsplasser for lading av elbil. Dersom beboer ønsker å benytte en parkeringsplass tilrettelagt for elbil, vil styret tilvise ledig parkeringsplass. Beboer må selv kontakte valgt strømleverandør og bekoste den resterende installasjonen som kreves.

Henvendelse: <https://energi.bkk.no/ladeplass/bestill>

BKK ELEKTRIFISERING A/S, postboks 7050, 5020 Bergen

Frank Roger Brakstad, tlf.: 48 02 97 77 (bkk.no)

d) Møterom i etasje U

Leilighetsseksjonene har enerett til felles møterom i U-etg. Utgiftene til

driften, belastes seksjonene nr. 1-30. Egne regler gjelder for benyttelse av møterommet.

Sameierne har i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser eksklusiv bruksrett til de respektive eierseksjoner som fremgår av tinglyst fordelingsliste for eiendommen. Hver sameiers ideelle del av sameiet fremgår av listen. Ingen skal eie mer enn to av leilighetsseksjonene i Olsvikvollen Sameie.

Avtale om utleie av leilighetsseksjon, herunder leietaker, skal på forhånd godkjennes av styret. Styret har rett til å kreve referanse fra leietakers tidligere bosteder. Samtykke til utleie og/eller salg, skal bare kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§4: Selger skal informere styret om salg av seksjonen innen en uke etter at salg er avtalt. **Selger har også plikt til å gjøre kjøper av seksjonen kjent med vedtekter for Olsvikvollen Sameie og gjeldende husordensregler.**

- a) For felles ansvar og forpliktelser hefter i seksjon 1-30 den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, med mindre det er særlige grunner for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Merutgifter som skyldes at seksjonene nyttes til ulike formål, og som overstiger den aktuelle seksjonens sameierbrøk, dekkes av de seksjonene som forårsaker merutgiftene etter styrets bestemmelse. Dette gjelder blant annet kommunale avgifter, administrasjonsutgifter for Sameiets styre, fellesrom, etc.

Hver leilighetsseksjon nr. 1-30 er ansvarlig for vedlikehold av dører og installasjoner i garasjeanlegget (seksjon 31). Seksjon nr. 32 og 33 har tilsvarende eneansvar for seksjon nr. 32 og 33. Seksjon nr. 1-30 er ansvarlig for vedlikehold av dører og vinduer, samt annet eksteriør tilhørende sin eierseksjon.

Bygningen forsikres av Sameiet fortrinnsvis separat for seksjon nr. 1-31 leilighetsseksjon (samlet) og seksjon nr. 32 og 33 næringsdel (samlet). Bygget i sin helhet skal være forsikret i samme selskap. Annet enn forsikring av bygget, for eksempel innboforsikring, må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Til dekning av fellesutgifter, skal hver leilighetsseksjon betale felleskostnader som er beregnet på den enkelte seksjon lagt til grunn på sameiebrøken. Felleskostnadene vil øke hvert år med indeksregulering med konsumprisen som grunnlag. Forhøyelse kan besluttes av styret dersom forholdene gjør dette nødvendig. Vesentlige forhøyelser og beslutninger om betydelige vedlikeholds/reparasjonskostnader eller lignende, skal forelegges årsmøtet. Inntekter av eiendommen tilhørende seksjon nr. 1-30, som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, går inn på Sameiets felles konto.

§5: Seksjonene nr. 1-30 skal kun benyttes til beboelse. Seksjon nr. 32 og 33 skal benyttes til kontor og handelsvirksomhet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette og/eller forandre husordensregler for eiendommen.

Ved utleie påligger det seksjonens eier å sørge for at leietaker(ne) følger vedtektene for Olsvikvollen Sameie og husordensreglene. I motsatt fall kan styret kreve at utleieforholdet skal opphøre, jfr. Eierseksjonsloven. Styrets vedtak kan bringes inn for årsmøtet.

§6: Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egne seksjoner med Tilhørende ytre vegger/rom. Fellesrom og fellesareal skal behandles med Tilbørlig aktsomhet, og alle skader som skyldes sameieren, sameierens husstand eller andre sameieren har gitt adgang til fellesrom eller fellesareal, må sameieren erstatte.

Elektrisk grill eller gassgrill kan benyttes på terrassen, men åpen ild, Engangsgrill, kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt. I henhold til brannforskriftene, skal gassflasker lagres på terrassen og ikke i boden.

Ingen har tillatelse til, uten samtykke fra styret, å sette opp tv/parabolantenner, markiser eller lignende. Det samme gjelder for bygningsmessige forandringer eller installasjoner som krever byggemelding.

Seksjon nr. 32 og 33 har rett til å sette opp anvisningsskilt og firmaskilt tilpasset miljøet.

§7: Øverste styringsorgan i Olsvikvollen Sameie er årsmøtet. Sameiet skal ha et Styre bestående av 3-6 medlemmer således: Seksjon nr. 1-30 skal velge 3-5

medlemmer til styret. Seksjon nr. 32 og 33 har rett til å velge ett medlem og ett varamedlem.

Styremedlemmene for seksjon nr. 1-30 velges på årsmøtet.

Styreleder velges særskilt.

Funksjonstiden er 2 år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Årsmøtet fatter sine vedtak med alminnelig flertall, med mindre annet er

Bestemt i eierseksjonsloven.

§8: Styreleder innkaller til styremøter og leder møtene. I styreleders fravær, velger styret møteleder.

Styret skal selv sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret, med mindre annet følger av disse vedtektene, norsk lov eller årsmøtets vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede, og vedtak treffes med alminnelig flertall.

I tilfelle stemmelikhet, har møteleder to stemmer.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal Underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§9: Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, og bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Informasjon om når møtet skal avholdes, sendes ut minst en måned før møtet. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret.

Et forslag som etter lov eller vedtekter må vedtas med kvalifisert flertall, må i hovedinnhold være angitt i innkallingen dersom dette skal behandles.

Med innkallingen skal det følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med varsel på 3 dager, om innkallelsens innhold gjelder ovenstående ledd.

§10: Årsmøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er bestemt nevnt i innkallingen. Likevel kan det besluttes innkalt til ekstraordinært årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt på årsmøtet.

Uten hensyn til det som er nevnt i innkallingen, skal det ekstraordinære årsmøtet:

- a) Behandle styrets årsberetning
- b) Behandle og eventuelt godkjenne regnskapet for foregående kalenderår
- c) Behandle og eventuelt godkjenne styrets budsjettforslag
- d) Velge styremedlemmer

Det kreves 2/3 flertall av de fremmøtte/fullmakter for vedtektsendringer og de tiltak som er nevnt i eierseksjonsloven.

Årsmøtet velger møteleder. Det er møteleders ansvar at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøtet av de som er tilstede. Referat fra årsmøtet sendes alle sameierne.

§11: Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv, nærstående, eller om sitt eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning eller pålegg om salg eller krav om fravikelse.

§12: Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal føres i overensstemmelse med den til enhver tid gjeldende regnskapslovgivning, og skal revideres av særskilt oppnevnt statsautorisert revisor. Revisor velges på årsmøtet, og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§13: De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger sameieforholdet. Pantekravet er begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført, og faller bort etter bestemmelser i eierseksjonsloven § 31.

Panteretten kan gjøres gjeldene av styret og den enkelte sameier som har Dekket mer enn sin del.

§14: Forøvrig gjelder lov om eierseksjonsloven av 16.06. 2017 nr 65.

Rev 1 19/02/99, Atle

Rev 2 02/03/99, Ragnvald

Rev 3 18/06/99, Etter sameiermøte, Atle

Rev 4 25/11/99, Etter møte med advokat, Atle

Rev 5 05/01/00, Etter sameiermøte 16. 12. 99, Atle

Rev 6 14/12/00, Etter sameiermøte 14. 12. 00, Atle

Rev 7 09/09/04, Etter styremøtet

Rev 8 01/09/06, Etter styremøtet

Rev 9 17/09/08, Etter styremøtet, 02.10.08, NHRO (Nina Helga Rasch Olsen)

Rev 10 12/05/09, Etter sameiermøte 31.03.09, NHRO

Rev 11 25/06/09, Etter styremøte 29.06.09, NHRO

Rev 12 26/10/10, Etter styremøte, 26.09.10, NHRO

Rev 13 04/08/11, Etter styremøte, 21.06.11, NHRO

Rev 14 27/05/13, Etter styremøte 14.05.13, NHRO

Rev 15 11/09/13, Etter styremøte 10.09.13, NHRO

Rev 16 01/06/14, Etter ekstra GF 14.05.14, NHRO

Rev 17 26/05/15, Etter GF 25.06.15, NHRO

Rev 18 17/06/16, Etter endring av malekoder, NHRO

Rev 19 01/02/17, Etter arbeidsmøte 15.01.17, NHRO

Rev 20 26/04/17, Etter årsmøte 26.04.17, NHRO

Rev 21 21/03/18, Etter årsmøte 21.03.18, NHRO

Rev 22 11/06/19, Etter årsmøte 11.06.19, NHRO

Rev 23 02/07/21, Etter årsmøtet 02.06.21, NHRO

Rev 24, 01/07/23, Etter årsmøte 14.06.23, AKE (Anna Kathrine Eltvik)

Boligselskapets navn	323	OLSVIKVOLLEN SAMEIE (0323)
Budsjett år	2024	

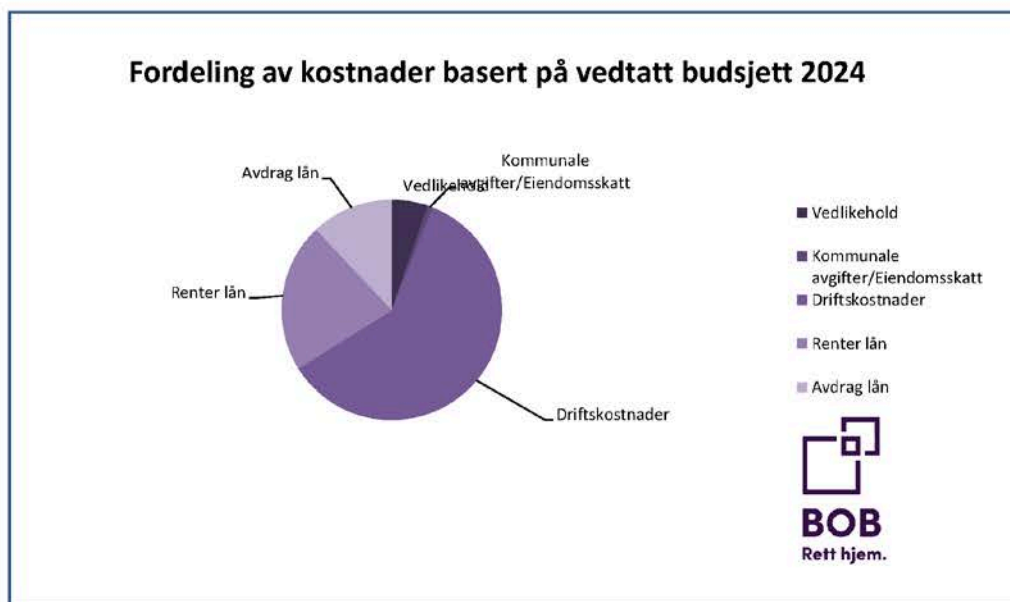
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	75 000	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	10 800	1 %
Driftskostnader	850 750	55 %
Renter lån	310 400	20 %
Avdrag lån	170 000	11 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	118 850	8 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 535 800	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2023

Husordensregler (korrigert april 2021)

Med beboer i disse regler menes sameier, andre husstandsmedlemmer eller fremleier.

- Pkt 1** **Banking og boring skal kun finne sted kl 08.00-20.00 hverdager, og kl 08.00-17.00** lørdager. Hvis det skal renoveres i din seksjon, skal skjema fylles ut og leveres styret. Det skal være ro på søndagene. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel er ikke tillatt mellom kl 22.00-07.00. Musikk skal ikke være til sjenanse for andre beboere. I tidsrommet 00.00 - 07.00 skal det være ro i blokken alle dager.
- Pkt 2** Gatedøren skal være stengt hele døgnet.
- Pkt 3** Det skal ikke forekomme plasserte hindringer i inngangspartiet på adkomstaltanene. Akebrett, kjelker, sykler, og lignende skal settes i sykkel-bod. Kun mindre gjenstander er tillatt på adkomstaltan, eksempelvis små blomsterpottes, samt sporadisk plassering av barnevogner. **Rømningsvei skal ikke blokkeres.**
- Pkt 4** Ganger, trapperom, heis, adkomstaltan og garasje skal ikke brukes som oppholdsrom eller lekeplass for barn. Ballspill er forbudt andre steder enn på fotballbanen. Sykkelboden skal holdes ryddig.
- Pkt 5** Hærverk i ganger, trapperom, heis eller i blokken for øvrig må rapporteres til styreleder snarest.
- Pkt 6** **Kun vanlig husholdningsavfall plassert i plastposer som er surret/knyttet igjen kan legges i bosscontainer i boss-rommet. Bosset skal fordeles slik at ikke den containeren som står nærmest døren blir overfylt, og at lokket står åpent og bosset lager lukt.**
På fredager (tømmedager) skal det ikke kastes boss i containerne før etter kl 20.00 p.g.a. rengjøring. Papiravfall kastes i egen papircontainer ute. Har du ekstra mye papp fra møbelkjøp eller innflytting kan du ikke bruke vår papirkontainer. Den vil da bli overfylt. Dette papirbosset leverer du gratis hos BIR på miljøstasjonen Møllendalsveien 21
- Pkt 7** Overdragelse av leilighet skal straks meddeles sameiets styre skriftlig og senest innen en uke, jfr. § 4 i vedtektene.
- Pkt 8** Når det gjelder dugnad og husmøter vil det bli satt opp oppslag på oppslagstavlen i inngangspartiet og i heis. Styreleder eller en i styret fører kontroll med antall dugnadstimer for den enkelte.
- Pkt 9** Fellesrommet kan benyttes/ leies av alle beboerne, barn kun i følge med voksne. Fellesrommet kan leies til barnedåp, konfirmasjon eller lignende mot å betale en avgift som styret til enhver tid fastsetter, og det skal da rengjøres etter bruk. En bør i slike tilfeller i god tid ta kontakt med styreleder.
- Pkt 10** Bestilling av nye nøkler **skal** skje hos styreleder og bestillingen skal være skriftlig. Det gjelder også eventuelt ny brikke for port-åpner som skal bestilles gjennom styret. Alle utgifter i forbindelse med dette betales av seksjonseier.
- Pkt 11** Oppbevaring av boss på terrasse eller adkomstaltan er strengt forbudt.
- Pkt 12** Tørking og lufting av klær etc. på terrassen må skje til minst mulig sjenanse for andre beboere, og skal ikke forekomme på søndager.
- a) Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr som ikke er husdyr på terrassen eller utenfor blokken.
- b) Mat og matrester er ikke lov å lagre/oppbevare på terrasser.

- c) Grilling på terrassen. Du kan bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrassen. Åpen ild , engangsgrill, kullgrill og bålpanne er ikke tillatt. Husk å ta hensyn til dine naboer når du griller. I henhold til brannforskriftene skal gassflasken lagres på terrassen og ikke i boden.
- Pkt 13 a) **Garasjen tillates ikke benyttet som lagerplass for bilvrak mv. Det samme gjelder for midlertidig avskiltede biler som ikke lett kan flyttes.**
- b) Bilreparasjoner (verkstedarbeider) tillates ikke utført i garasjen eller på sameiets grunn, foruten enkle reparasjoner på egen bil.
- d) **På den enkelte garasje plass tillates kun ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind/ skiboks når dette ikke er til hinder for andre. Den skal ikke være en lagerplass for møbler eller trevirke.**
- e) **Bruk av åpen ild og røyking er strengt forbudt. Oppbevaring av bensin/oljekanner er strengt forbudt.**
- f) Barn har kun adgang til garasjen sammen med voksne. Garasjenøkler må ikke overlates til barn.
- g) Garasjeporten skal alltid holdes stengt. Lys i/på oppstillingsplasser skal være slukket.
- h) Fremleie av garasje plass til personer som ikke bor i blokken skal være tidsbegrenset og må forelegges styret skriftlig for godkjenning. Sameiets beboere har rett ved fremleie av ledig parkeringsplass.

Utomhus parkering

- Pkt 14 a) **Sameiernes egne biler parkeres i garasjen. Det oppfordres til dem som har mer enn en bil å leie ledig garasje plass, eller parkere på andre siden av veien.**
- b) Parkering nedenfor skilt med "Parkering Forbudt" på innkjørsel til garasje og gangvei er strengt forbudt. Dette gjelder likevel ikke varelevering, flyttebil og bossbil. Det er tillatt å vaske og polere bil utenfor garasje, men på en slik måte at en ikke vanskeliggjør inn og utkjøring.
- c) **De utvendige parkeringsplassene er beregnet på besøkende, Sameiets egne biler skal ikke parkeres her.**
- d) Alle beboere som får besøk skal påse at disse parkerer sine biler på gjesteparkeringen og på en slik måte at de ikke hindrer annen trafikk.
- e) De oppsatte anvisningsskilt skal etterfølges og respekteres av alle.
- f) Brudd på forannevnte parkeringsregler vil bli betraktet som brudd på vanlige ordensregler som gjelder for sameiet. Styret har derfor hjemmel til å ta de forføyninger som er nødvendige for at reglene skal bli fulgt.

Regler for Husdyrhold

- Pkt 15 a) **Det må søkes til styret om å få holde husdyr og søknad innvilges kun mot at søker undertegner disse regler for husdyrhold.**
- b) Den som får tillatelse til husdyrhold må sørge for at det ikke medfører noen form for sjenanse for sameiets beboere.
- c) Det er ikke tillatt å bruke adkomstaltan eller fellesterrasse som luftegård. Lufting av husdyr skal skje på en slik tid på døgnet at en ikke forstyrrer nattesøvnen.

- d) Når en luffer husdyr i umiddelbar nærhet av eiendommen, skal en alltid sørge for å fjerne ekskrementer og kaste det i bosscontainer. Enkelte hunder liker også å bære på greiner, små pinner el. Dette rydder du opp i etter turen slik at ikke noe blir liggende ved inngangen.
- e) Utenfor egen leilighet skal hund alltid holdes i bånd.
- f) Tillatelse som er gitt til husdyrhold kan tilbakekalles dersom det medfører problemer for sameiet.
- g) Gjentatte overtredelser av disse husordensregler kan medføre at sameier pålegges av styret å selge sin seksjon med minst 3 md varsel.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I OLSVIKVOLLEN SAMEIE

Dato: 28.02.2024

Tid: 1800

Sted: Olsvikvollen sameies felleslokaler

Møtet ble åpnet av: Anna Kathrine Eltvik

Til stede fra styret: Anna Kathrine Eltvik (styreleder)
Elisabeth Heggland Urø (nestleder)
Janne Rongen (styremedlem)

Til stede fra BOB: Ingen fremmøtte

Til stede fra næringsdelen: Ingen fremmøtte

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Enstemmig vedtatt

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

20 seksjonseiere til stede

4 fullmakter

c) Valg av møteleder

Anna Kathrine Eltvik foreslått, enstemmig vedtatt

d) Valg av referent

Elisabeth Heggland foreslått, enstemmig vedtatt

e) Valg av protokollunderskrivere:

Roald Bildøy og Jan Flæsland foreslått, enstemmig vedtatt

f) Valg av tellekorps

Bjørn Helle og Peder Haugland foreslått, enstemmig vedtatt

g) Valg av møtedirigent

Janne Rongen foreslått, enstemmig vedtatt

h) Godkjenning av dagsorden

Etter at eiere hadde brukt en og en halv time på innsigelser, ble det vedtatt av avstemninger skulle følge punktene etterhvert, og ikke til slutt på dagsorden:

13 for

3 mot

8 blanke

2 a) Innsendt sak av Gulowsen

Gulowsen fikk forklare for årsmøtet hvorfor hun ville at det skulle stemmes på om Raftevoll skulle ha talerett eller ikke. Hun viste til punktene i innsendt sak. Det kom i tillegg forslag om at det skulle stemmes på om Raftevoll skulle få talerett kun på enkelte punkter. Styreleder gjorde det klart at Raftevoll uansett ville være tilstede under hele møtet (styrevedtak), og at styreleder ville komme til å ta pauser under møtet for å konferere med advokaten hvis hun ikke fikk talerett. Da ville møtet ta lenger tid, og det ville bli dyrere for sameiet.

Seksjonseier Flæsland undrer seg over at det i det hele tatt er en diskusjon om hvorfor advokat skal ha talerett eller ikke. Det er mange spørsmål som fremdeles ikke er besvart, for eksempel hvorfor det er brukt 40 000 kroner i blekk på to år. Det burde være viktig for sameiet å få svar på dette og andre ting, noe annet er uforståelig. Han påpeker også at de som kritiserer styret, må huske på at vervene innehas av vanlige folk og ikke profesjonelle.

Vedtak: Raftevoll skal ha talerett under hele møtet

16 for
6 mot
2 blank

2 b) Advokatutgifter knyttet til saken mot næringsdelen

Styreleder redegjør for prosessen, og viste til at styret enstemmig har vedtatt å søke advokathjelp hos Raftevoll som er kjent for å være en dyktig eiendomsadvokat. Hun blir blant annet brukt av Toppe borettslag, og saken der har vært hyppig omtalt i media. Styret ville ikke fortsette å bruke BOB av to årsaker:

- BOB overholdt ikke fristen med å svare på innsigelsen fra næringsdelen overfor Forlikrådet. Forlikrådet innstilte saken basert på kun opplysninger fra næringsdelen.
- BOB har ikke ansatt advokater som eventuelt kan føre saken for sameiet i en rettssak.

Styreleder informerte om at forsikringsselskapet Fremtind vil dekke 80 % av utgiftene til advokatbistand i denne tvisten, og at egenandelen er 10 000 kroner.

Tidligere økonomiansvarlig klargjør at styret ikke har fulgt korrekte prosedyrer, og at økonomiansvarlig ikke har vært involvert i alle avgjørelser. Det var dette som gjorde at hun ikke lenger kunne sitte i styret. Styreleder viser til dokumentasjon vedlagt dagsorden, og klargjør at dette ikke stemmer. Styret vedtok ikke at Raftevoll skulle varsle om krav om erstatning til forrige styreleder før 8. februar, og da hadde økonomiansvarlig trukket seg fra styret. Møteleder oppfordrer fremmøtte om å holde seg til sakslisten, og ikke hoppe til andre punkt på sakslisten før de kommer opp. Diskusjonen fortsetter, og etter en time går en seksjonseier. Det er da 23 stemmeberettigede tilbake på møtet. Fremmøtte fortsetter å hoppe i sakslisten, og en kommer inn på trakassering og andre ting som skal behandles senere. Møteleder oppfordrer nok en gang fremmøtte om å ikke hoppe til andre punkt på sakslisten, uten at det nytter. Det fører til at nok en seksjonseier går, og det er nå 22 stemmeberettigede tilbake på møtet. Tidligere styreleder vil ha protokollført hvem som har trakassert møteleder/nåværende styreleder. Styreleder klargjør at det blir helt uaktuelt, og den beslutningen er tatt på grunn av hensyn til personvern ovenfor den personen som har utført trakasseringen. Styreleder klargjør at muntlig utskjelling og trakasserende meldinger

ble sendt av en som står tidligere styreleder nær, og at dette ble gjort på vegne av tidligere styreleder. Tidligere styreleder vil ha utdelt brevet hvor hun har skrevet at nåværende styreleder er mindre begavet. Møteleder lover å fremskaffe dokumentasjon på dette.

3. Advokat Raftevoll sin vurdering av saken mot næringsdelen

Raftevoll redegjør for hennes vurdering av saken, og rådet sameiet til å forfølge denne saken rettslig. Hvis ikke vil det være uklart hvem som skal betale hva i sameiet i fremtiden. Alle i sameiet har fått utdelt hennes vurdering før årsmøtet.

Tidligere økonomiansvarlig vil ha svar på om det ikke foreligger en interessekonflikt her, og om det foreligger en oppdragsbekreftelse.

Raftevoll bekrefter at det er skrevet under på en oppdragsbekreftelse av styreleder i desember 2023. Hun klargjør at hun ikke forstår spørsmålet om interessekonflikt, ettersom hun ikke har skrevet varsel om et mulig erstatningskrav til en seksjonseier. Raftevoll sier videre at hun har fått opplysninger fra BOB om at forrige styreleder ikke er seksjonseier. Det er hennes ektefelle som er seksjonseier. Da er det heller ikke snakk om en interessekonflikt, ettersom sameiet ikke vurderer å gå til erstatningssak mot en eier, men en beboer.

Styreleder oppfordrer igjen fremmøtte til å holde seg til saklisten, og ikke hoppe i den. Raftevoll forklarer hva det betyr at Forlikrådet har innstilt kravet til sameiet. Det betyr at saken er henvist til retten. Sameiet har da et år på seg til å ta opp saken igjen. Hun gjentar at sameiet bør forfølge saken mot næringsdelen, ellers vil det bli uklarheter om fordelingsbrøken også i fremtiden. Sameiet vil tape på det. Raftevoll ønsker å forsøke med dialog først, da dette er mest kostnadsbesparende for sameiet. Hun ønsker å fremme et rettslig krav om ikke dialog nytter. Da vil det påløpe større advokatutgifter for sameiet. Styreleder klargjør at forsikringen dekker opp til 100 000 kroner per tvist, og at forsikringen dekker ytterligere omkostninger hvis det blir rettsak. De dekker kun 80 % av totale utgifter, og det er satt en maksgrense på kr 400 000 totalt. Hvis vi får medhold i retten, må næringsdelen betale alle saksomkostninger. Raftevoll klargjør at det er umulig å garantere utfallet på forhånd, det kan gå begge veier.

Vedtak: Sameiet fortsetter å bruke advokat Raftevoll i saken mot næringsdelen

16 for

6 mot

2 blank

4 a) Innsendt sak fra Helle Gulowsen (alle eiere har fått sakspapirene vedlagt dagsorden)

Tidligere økonomiansvarlig gjør det klart at hun verken kan eller vil støtte et forslag om erstatningskrav mot forrige styreleder. Det vil resultere i en større splittelse i sameiet, og det er ikke tilrådelig. Også andre eiere gjør det klart at det ikke er tilrådelig. Tidligere styreleder sier at hun har hatt det tøft i det siste, og at hun fremdeles har det tøft. Flere uttrykker forståelse for dette.

Tidligere økonomiansvarlig redegjør for at hun hele tiden har vært mot å rettsforfølge eller politianmelde forrige styreleder, og leser opp hva hun har kommunisert til resten av styret.

Samtidig bekrefter hun at hun var enig i at styreleder skulle ha innledende samtaler med advokat Raftevoll om trakassering mot styreleder. Hun leser opp deler av mottatt mail, og hevder at styreleder har skrevet at hun er skuffet over Helle, og at nestleder har bedt henne sove på ting. Dette tolker hun som truende, og da er ikke sittende styre bedre enn det forrige. Nestleder bekrefter at hun har rådet Helle til å sove på ting. Styreleder kommenterer ikke påstandene, da flere i salen virker slitne og gir uttrykk for at møtet tar altfor lang tid.

b) Advokatens vurdering av erstatningskrav mot tidligere styreleder

Raftevoll har vurdert at det er godt grunnlag for å reise erstatningskrav, og det redegjør hun for. Hun påpeker blant annet at forrige styreleder har kommet med en rekke uriktige påstander og forklaringer, noe som indikerer at hun forsøker å skjule noe. Eier Bjørn Helle poengterer at de aller fleste som bor i sameiet, kun er interessert i å bo her. Det er nå tid for å legge konflikter bak seg, og starte med blanke ark. Flere i sameiet er utmattet av alt bråket.

Møteleder tar ordet, og klargjør hvorfor styret mener det er grunnlag for å være enig med Raftevoll sin konklusjon:

- Det blir dyrt å rette opp i feil som er gjort med **vedtektene**. Ingen i styret har god nok kompetanse til å lage nye vedtekter. Næringsdelen har i sin innsigelse vist til vedtekter som ikke har vært gyldige og som har svekket de originale vedtektene, og dette må derfor en jurist se på. Det koster penger.
- Sameiet har betalt kompensasjon for en **parkeringsplass** i garasjen basert på uriktige opplysninger. Verken brannvesenet eller Bergen kommune har gitt et slikt pålegg, noe branningeniør Drøsdal har klargjort skriftlig for styreleder. Forrige styreleder påstår at hun ikke var styreleder i 2017 da avtalen om kompensasjon for parkeringsplass ble undertegnet. Personen som var styreleder da, er i følge Rasch-Olsen død. Raftevoll bistår styreleder, og klargjør at dette ikke stemmer med opplysninger offentliggjort i Brønnøysundregisteret. Der er det dokumentert at Nina Rasch-Olsen var styreleder i sameiet mellom 2015 til juni 2023. Raftevoll klargjør samtidig at det er Rasch-Olsen som har signert avtalen om kompensasjon for parkeringsplassen.
- **Heisen** har ikke hatt nødvendig og forløpende vedlikehold, selv om Norsk Heiskontroll allerede i 2019 varslet om at det var fare for personsikkerhet å bruke den. Alimek A/S har bekreftet skriftlig at det er billigere å ta vedlikehold på heisen fortløpende. Det har kostet sameiet dyrt at forrige styreleder ikke har vist større aktsomhet med tanke på avviksmeldinger fra Norsk Heiskontroll, og det har satt sikkerheten til eiere og besøkende som har brukt heisen i fare.
- Styreleder har fått spørsmål fra flere eiere om de fremdeles skal få **dobbel dugnadsbetaling**. Disse personene har sagt seg villige til å vitne på dette om det blir rettsak. Styreleder ønsker ikke å navngi dem, da det kan føre til konsekvenser som ikke er ønskelige. Styret har funnet føring av et stort antall dugnadstimer som ikke er korrekte. Advokat Raftevoll bekrefter at den vanligste måten å drive underslag på i forskjellige borettslag og sameier, er gjennom uriktig føring av dugnadstimer. Hun klargjør også at det ikke er verken BOB eller regnskapsfører tilknyttet BOB sin oppgave å forfølge det om de mistenker svindel. Det er sameiet sitt ansvar. BOB har likevel påpekt at dugnadstimerne ikke er korrekt ført, og har bedt det forrige styret om forklaring på dette. Det er ikke godt nok å levere 35 dugnadstimer i måneden, og kun skrive «diverse» som arbeidsbeskrivelse. Styreleder stiller spørsmåltegn til

- hvorfor sittende styre får spørsmål om alt fra snømåking og hagedugnad til inspeksjoner i garasjen, når de selv ikke alltid har gjort ting plettfritt.
- Det er fremdeles spørsmål om **diverse gjenstander** som er kjøpt på sameiets regning, som ikke er levert tilbake ved overtakelsen til det nye styret. Sittende styre har aldri fått forklart hvor disse gjenstandene har blitt av, blant annet en harddisk.
 - Styret har aldri fått en forklaring på hvorfor det har blitt brukt **40 000 kroner på blekk** på to år.
 - Når det kommer til **overvåkingsskjema**, er det helt klart at styret ikke har problemer med at det er laget en oversikt over hvor alle seksjonseierne bor. Det er forståelig at dette er viktig i en eventuell nødsituasjon. Det som ikke er forståelig, er hvorfor det på et slikt skjema skrives ned når folk går på jobb, om eiere er hjemme, og hvem som har gitt fullmakter.
 - Styreleder har forståelse for at **seksjonseiere nå er utmattet**, men spør samtidig seksjonseierne om de da kan forstå hvor sliten styreleder er som har måttet overta et verv på den måten som det ble gjort. Alle opplysninger på sameiets PC ble slettet like før overtakelsen, og styreleder fikk ikke kode til sameiets e-postkonto. Det har gjort at styret har måttet søke seg frem i alle permene på kontoret fra 1983 frem til i dag, og i tillegg har måttet ta utallige telefoner til eksterne samarbeidspartnere. BOB har klargjort at å gjøre dette, er klare lovbrudd som bør anmeldes. Det er å betrakte som ødeleggelse av sameiets eiendom. Styreleder har fra overtakelsen frem til 8. februar svart på til sammen 1218 mail på sameiets nye e-postkonto, og i tillegg svart på en del mail på privat epost-konto. Det er snakk om til sammen 2000 mail. Arbeidet styreleder har gjort, har tilsvart en halv stilling og styreleder er nå ganske utslitt. Sameiet vil ikke få krav om kompensasjon selv om lovverket åpner for det, men skal ikke forvente at det fortsetter slik. Parallelt med dette, har også styreleder kontinuerlig fått en rekke ubehagelig mail og mottatt flere utskjellinger fra forrige styreleder og hennes nærmeste venner i sameiet. Det kan ikke forventes at alle liker nåværende styreleder, men det forventes nå at alle usakligheter opphører og at eiere fra nå av i det minste oppfører seg på høflig vis. I hvert fall ikke det motsatte av høflig. Det har vært så ille at styreleder har hatt et valg mellom å ta affære, eller å flytte.
 - Det er fremsatt påstander om at **forrige styreleder alltid har vært på tilbudssiden**. Nåværende styreleder holder opp dokumentasjon på at forrige styreleder ikke har ønsket å svare på flere spørsmål, og at hun skrev dette i august 2023. Styreleder viser også opp dokumentasjon på at forrige styreleder ikke vil gi fra seg koden til sameiets e-postkonto. Styreleder ber om at det blir slutt på at slike løgner blir fremsatt, da hensikten helt tydelig er å gi styreleder et ufortjent og dårlig rykte.
 - Det er fremsatt påstand om at nåværende styreleder ikke hadde tid til å komme på møtet ved **overtakelse i juni 2023**. Styreleder forklarer at styreleder da prioriterte å besøke sin datter i Trondheim, som hun treffer en gang i året. Dette besøket var avtalt lenge før sameiet stemte på nytt styre. Styreleder klargjør videre at hun per telefon fikk beskjed om at det kun var snakk om overrekkelse av nøkler, og ikke noe mer. Ny styreleder fikk aldri tilsendt en sakliste, ei heller informert om hvem som skulle være med på møtet. Overraskelsen var derfor stor da styreleder ankom, og møtte hele det avtroppende styret som satt der med hver sin perm. Det ble umiddelbart påpekt at styreleder ikke hadde med seg verken penn eller papir, og det var på ingen måte en hyggelig tone under møtet. På dette møtet fikk styreleder

beskjed om at det nye styret kun hadde en dag på seg til å svare forlikrådet i Trondheim om saken mot næringsdelen. Det til tross for at det forrige styret hadde visst om fristen i ti dager. Da styreleder stilte spørsmål for å få hjelp, fikk styreleder beskjed om at dette nå var det nye styret sin oppgave å finne ut av. Det nye styret ble ønsket lykke til. Det var ikke særlig samarbeidsvilje å spore.

- Høsten 2023 endret dette seg. Da opplevde styreleder å få **mye hjelp** fra tidligere nestleder Arvid Gundersen og hans kone Synnøve.
- Styreleder gjør det klart for samtlige fremmøtte, at **hvis ikke det blir slutt på usaklige angrep**, vil styreleder ty til ytterligere tiltak uten å innkalle til ekstraordinært årsmøte. Et tiltak kan muligens være å hyre miljøpsykologer. Et annet kan være å gå til anmeldelse. Flere fremmøtte uttrykker bekymring for at styreleder nå kan anmelde hvem hun vil. Styreleder viser til eierseksjonsloven hvor det står at styreleder kan saksøke og saksøkes, og at det er styrets plikt å se til at sameiet drives etter gjeldende lover og vedtekter. Hvis styret finner at det er utvist grov uaktsomhet av enkelte eiere og ikke melder fra om dette/anmelder dette, kan styret selv få problemer på et senere tidspunkt og få spørsmål om manglende aktsomhet i en eventuell tvist eller rettssak. Styreleder og styret er sameiets øverste organ, og det er lovpålagt at vi skal sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender samsvarer med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Det betyr med andre ord at vi ikke skal forholde oss passive hvis vi ser at sameiets anliggender ikke samsvarer med lover og vedtekter. Nå har sittende styre meldt fra, og vi kan ikke beskyldes for manglende aktsomhet. Nå er det opp til sameiet.

Tidligere økonomiansvarlig tar ordet, og påpeker at hun kun hører at det hele handler om en konflikt mellom to personer, som ikke sameiet har noe med å gjøre. Hun ønsker å vite hvor mange penger sameiet har brukt på advokatbistand i denne saken frem til nå. Styreleder klargjør at det er snakk om i underkant av 6 timer. Forsikringen vil dekke 80 % av dette dersom sameiet går til tvist, det blir ikke dekket dersom sameiet ikke går til tvist.

En eier gir tydelig uttrykk for at det er feil å trakassere styreleder, og ber om at det må opphøre. Flere eiere sier seg enige i dette. Forrige styreleder sier at hun muligens har sagt noen stygge ord om nåværende styreleder, men det har ikke vært meningen.

Vedtak: Sameiet skal ikke bruke advokat Raftvoll for å gå til erstatningskrav mot forrige styreleder.

For: 15

Mot: 5

Blank: 4

5. Vedtektene har ikke vært gyldige siden år 2000

Styreleder forklarer at det på siste side av vedtektene, står oppført at vedtektene har vært revidert etter styremøter. Det er ikke i henhold til eierseksjonsloven. Det er kun årsmøtet som kan vedta endringer. Forrige styreleder forklarer at dette er misvisende, og at det er årsmøtet som har vedtatt dem. Hun er oppfordret til å levere dokumentasjon på dette av Raftvoll, da sittende styre etter søk i samtlige permer på kontoret har funnet at dette medfører riktighet. Fra 2017, sår det oppført at de er revidert av årsmøtet. Året før hadde

BOB overtatt som forretningsfører. BOB har forklart at de likevel ikke er gyldige, da det har manglet vedtak på signaturrett. Vedtektene som ligger i Brønnøysundregisteret nå, ble sendt inn høsten 2023. Disse er gyldige, men bryter med eierseksjonsloven på flere og viktige punkter. Vedtektene må vaskes og ryddes opp i. Dette er en større jobb. Det er naturlig å be Raftvoll om å kikke på dette mens hun likevel jobber med saken mot næringsdelen. Hun kan påse at vedtektene styrker sameiet, og ikke det motsatte. Nye vedtekter må vedtas på årsmøtet 13. mai 2024.

6. Husordensregler

Eiere har satt fra seg boss i fellesareal, og fjerner det ikke til tross for oppfordring fra styret. Det står ikke i husordensreglene at det ikke er tillatt å sette fra seg boss i fellesareal, sannsynligvis fordi en har antatt at dette er selvsagt. Det er det ikke, og en må lage et nytt punkt på husordensreglene som omhandler dette på årsmøtet i mai. Det betyr videre at sameiet selv må ta regningen for å kjøpe bort en vaskemaskin og en trimsykkel. Eiere som setter fra seg boss i fellesareal, oppfordres til å skjerpe seg.

Styret blir oppfordret til å dele ut husordensreglene på nytt, da det er flere eiere som ikke har tatt vare på dem. Styret lover å gjøre det.

7. Parkeringsplass foran nødutgang i garasjen

Bergen Brannvesen har ikke gitt sameiet skriftlig pålegg om å ikke bruke parkeringsplass foran nødutgang. Sameiet har 30 og ikke 29 parkeringsplasser. Styreleder har fått en skriftlig bekreftelse på dette fra branningeniør Drøsdal. Det betyr at kompensasjon til eier fra sameiet som har «mistet» sin parkeringsplass er stoppet. Det betyr videre at denne eieren fritt kan leie ut sin parkeringsplass til hvem hun vil, men eiere i sameiet har fortrinnsrett.

8. Låsesystem for seksjonseiere

Det er ikke et krav at masternøkkel må passe til alle dører i sameiet. De eiere som ønsker å skifte lås på sine dører, står fritt til å gjøre dette, det betyr kun at de selv blir ansvarlig for vedlikehold av låsen (mail fra BOB).

9. Det mangler en masternøkkel

Da sameiet ble bygget, fulgte det i følge Låssenteret A/S tre masternøkler. Det har forsvunnet en masternøkkel, sannsynligvis for lenge siden. Det forrige styret hadde alltid kun to. Sameiet kommer frem til at vi ikke gjør noe med dette. Det er ingen som gir uttrykk for at de er redde for at uvedkommende skal låse seg inn hos dem.

10. Fargekode dør sikringsskap

Eiere gjør som de vil, men må velge mellom fargene hvit, blåttind eller lys herregårdsgrå. Enstemmig vedtatt (noen hadde innvendinger, men nå var fremmøtte opptatt av å bli ferdige med møtet).

11. Redegjørelse fra styreleder om prosessen som ledet til at økonomiansvarlig Gulowsen trakk seg

Fremmøtte og Gulowsen sa seg enig i at dette nå var godt nok utredet. Styreleder forklarte kun kort at det av 2000 mail hadde havnet en mail i søppelposten som ikke styreleder hadde fått med seg, og den mailen inneholdt viktige spørsmål fra Gulowsen angående advokatbruk

m.m. Gulowsen skjønte at det kunne skje, men det var ikke bare det som var grunnen til at hun hadde trukket seg. Styreleder klargjorde at det fra nå av ble stilt krav til samtlige styremedlemmer om å purre på styreleder, om de ikke har fått svar på mail innen rimelig tid.

12. Vedlikeholdsfond

Saken utsatt til årsmøtet i mai.

13. Valg av nytt styremedlem

Bjørn Helle kom med benkeforslag om at Gulowsen gikk inn igjen i styret. Gulowsen ville ikke svare der og da, og det resulterte i at eier Flæsland tilbudte seg å trå inn i styret som økonomiansvarlig frem til årsmøtet i mai. Det ble enstemmig vedtatt med akklamasjon.

Underskrifter:

Møteleder:

Annak Eldvik

Referent:

Christel Heggen Vaa

Protokollunderskriver:

Roald Bjelving

Protokollunderskriver:

Jan Flæsland

Innkalling til årsmøte 2024 – Olsvikvollen Sameie



Dato: 13. juni 2024
Klokkeslett: 1800
Sted: Felleslokalet, U1

Årsmøtet ble utsatt en måned, da styreleder opplevde dødsfall i nær familie. Dette ble det sendt ut informasjon om til alle eiere. Det var viktig for styret at rådgiver fra BOB, Bjørnar Bergsvik, kunne være med på årsmøtet. Han hadde ledig kun 13. juni, ellers måtte vi flyttet årsmøtet til etter sommerferien.

- På årsmøtet diskuteres kun forhåndsinnmeldte saker
- Advokat Raftevoll kommer til å fakturere for den tiden hun deltar på møtet. Styret ber derfor eiere og beboere om å bruke sin taletid økonomisk.
- Styret iverksetter tiltak hvis møtestrukturen blir ut. På det ekstraordinære årsmøtet i februar, var det flere eiere som bare gikk før alle saker var behandlet. De gikk fordi ting tok for lang tid. Det er ikke bra for det totale beboerdemokratiet.

Vel møtt!

-----Klippes av og leveres ved inngang-----

Deltar på årsmøte i Olsvikvollen Sameie 13. juni 2024.

Navn: _____ Seksjonsnummer: _____

Jeg møter som seksjonseier:

Jeg møter med fullmakt fra seksjonseier:

Dagsorden

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (stemmeberettigede seksjoner)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av møtedirigent
- g) Valg av tellekorps
- h) Godkjenning av dagsorden

2. Behandling og godkjenning av styrets årsmelding

Informasjon vedrørende regnskap for 2023 legges frem på årsmøtet

3. Saken mot næringsdelen

Avstemning:

- A) Frafalle kravet (styrets innstilling)
- B) Skrive stevning og ta saken til retten

Advokat Raftevoll vil være til stede på møtet, og svare på spørsmål fra fremmøtte.

3. Innkomne saker (sendes ut etter 3. juni)

a) Altibox/internett (se vedlegg fra seksjonseier, og vedlegg fra Altibox)

Avstemning:

- A) Olsvikvollen Sameie takker ja til Altibox sitt nye tilbud (styrets innstilling).
- B) Olsvikvollen takker nei til Altibox sitt nye tilbud.

b) Innmeldt sak fra Helle Gulowsen (se vedlegg)

Styret ber Gulowsen gjøre rede for hennes definisjon av nært vennskap på årsmøtet, og ber også om en redegjørelse om hvorfor Gulowsen mener at flere styremedlemmer har hatt et nært vennskap med Raftevoll i lang tid.

Bakgrunnsinformasjon:

Styret vedtok 08.12. 2024 samstemmig at Sameiet skulle sende saken mot næringsdelen til advokat Raftevoll, da satt Gulowsen i styret og stemte for. Advokatens oppgave var å vurdere om det var tilrådelig å gå til sak mot næringsdelen i det hele tatt. Styret var da informert om at styreleder nylig hadde begynt å synge i samme kor som Raftevoll, men ingen hadde innvendinger til dette. Beslutningen ble tatt fordi hun er en dyktig eiendomsadvokat som flere ganger har vært i media, blant annet fordi hun representerer Toppe borettslag. Mandag 18. desember 2024 er styreleder innom kontoret til Raftevoll og henter oppdragsbekreftelsen.

Styret gikk i januar gjennom alle permer på kontoret i U1 for å finne dokumentasjon som Raftevoll etterlyste (alle opplysninger på PC var slettet av forrige styreleder, og styret fikk ikke kode til sameiets gamle e-postadresse), og vi fant da flere dokumenter som vi mente var alarmerende. **Et styre er lovpålagt å passe på at driften av sameiet følger norske lover og vedtekter, og har plikt til å informere og vurdere rettslige skritt hvis en oppdager at lover og vedtekter ikke er fulgt (meldeplikt)**

Første gang styremedlem Elisabeth Heggland Urø treffer Raftevoll, er 15. januar 2024. Først da oppdager de at de har gått i klasse med hverandre på videregående for 37 år siden i et år. Det året de gikk i samme klasse, holdt de seg med forskjellige klassevenner. De utvekslet aldri telefonnummer, og de opprettholdt ikke kontakten. Det året de gikk på skole sammen, var i tillegg Urø ofte på sykehus på grunn av alvorlig sykdom. Styret mener derfor at Gulowsen sin påstand om at det har vært et nært vennskap mellom Raftevoll og Urø langt tilbake i tid, er helt uriktig.

Styreleder understreker at styreleder aldri har misbrukt Raftevoll for å forfølge beboere rettslig. Det er en svært grov beskyldning som ikke er forankret i virkeligheten. For det første, var aldri Raftevoll en venninne av

styreleder da hun fikk oppdraget. For det andre, har det aldri vært en tanke hos styreleder å anmelde beboere på en vilkårlig måte. Å påstå noe slikt, skaper unødvendig frykt.

Sameiet ble informert om styrets oppdagelser etter gjennomgang av permene på kontoret, og fikk kopi av Raftevolls spørsmål til forrige styreleder i åpne brev. Det er viktig for styret at sameiet forstår hvorfor styret ikke så en annen utvei. Hvis vi ikke hadde meldt fra og håndtert saken slik vi har gjort, kunne vi selv på et senere tidspunkt blitt anmeldt av et eventuelt nytt styre som fant mislighetene. Da ville vi blitt medskyldige, og risikert siktelse for manglende aktsomhet. Et flertall i styret var redd for å «sitte i klisteret». Et flertall i sameiet stemte for å ikke gå til rettslig erstatningskrav. Eiere og beboere i sameiet ga på ekstraordinært årsmøte 28. februar 2024 uttrykk for at de ville ha **ro og fred, og starte med blanke ark**. Det ble også gitt uttrykk for at en slik rettslig sak ville skade omdømmet til sameiet og skape en splid i sameiet.

Årsmøtet er det høyeste organet i sameiet, og styret har rettet seg etter flertallets vilje selv om sameiet stemte mot styrets innstilling.

Et enstemmig styre mener på bakgrunn av ovennevnte informasjon, at Gulowsen sin anmodning om avstemning må avvises.

Oppdragsbekreftelsen fra Raftevoll sendes kun ut i e-post, da den er på seks sider. Alle i sameiet er fra før informert om at styret ønsker å redusere blekk- og papirforbruket. De som vil ha en papirkopi, må gi beskjed om dette på årsmøtet.

Avstemning:

1. «På grunnlag av dette (Gulowsens innmeldte sak) ber jeg om at det holdes en avstemning om sameiet skal fortsette å benytte advokat Raftevoll til juridisk rådgivning, eller om forholdet til advokat Raftevoll skal avsluttes og sameiet heretter skal benytte juridisk rådgivning gjennom forretningsfører hvis det skulle være behov for dette.»
2. Tas ikke opp til avstemning på grunn av uriktige saksopplysninger (styrets innstilling).

4 Valg av styremedlemmer

Godkjenning av eventuelle benkeforslag

5 Vederlag til styreleder for 2024/2025

Styreleder ber i tillegg til honorar om 2000 kroner årlig i telefon- og strømstøtte. Styreleder bruker sin private telefon en god del i forbindelse med saker som har med sameiet å gjøre, og det medfører ikke bare flere tellerskritt men også siltasje. I tillegg vasker styreleder alle tekstiler fra felleslokalet i sin private vaskemaskin.

Avstemning:

- A) Styreleder får kr 2000 i støtte til telefon og vasking av tekstiler fra felleslokalet.
B) Styreleder får ikke kr 2000 i støtte til telefon og vasking av tekstiler fra felleslokalet.

6 Vederlag til styret generelt for 2024/2025

Styret ber om at sameiet gir indeksregulering på styrehonorar og møtehonorer i tillegg til styrehonorar.

Avstemning:

- A) Styrets honorar blir indeksregulert hvert år, og styremedlemmene får i tillegg kr 300 for hvert møte de deltar på i forbindelse med sameiet.
B) Styrets honorar blir ikke indeksregulert hvert år, og styremedlemmene får ikke møtehonorer.

7 Nye og styrkede vedtekter

Seksjonseiere kalles inn til ekstraordinært årsmøte etter sommerferien for å behandle kun dette punktet. Det blir ikke god nok tid på ordinært årsmøte.

8 Husordensregler

Sakspapirer delt ut i første innkalling

Styrets årsmelding for 2023

Sameiets virksomhet drives i Bergen

Boligselskaper er pliktige til å ha et styre. Denne plikten er lovbestemt av burettslagslova § 8-1 og eierseksjonsloven § 54. Årsmøtet i eierseksjonssameier og generalforsamlingen i borettslag er boligselskapets høyeste organ. Styret er boligselskapets utøvende organ, som tar alle daglige og praktiske beslutninger. Styret kan pådra boligselskapet ansvar og forpliktelser, se eierseksjonsloven § 60 og burettslagslova § 8-16.

Styret er saksforberedende organ for årsmøtet og generalforsamlingen. Hovedoppgaven til styret er å lede boligselskapets virksomhet på en måte som stemmer overens med lover, vedtekter og vedtak fra årsmøte og generalforsamling, jf. burettslagslova § 8-8 og eierseksjonsloven § 57. Styret skal utøve de oppgaver som de pålegges av årsmøte og generalforsamling.

Styret skal være et kontaktpunkt for beboere og andre som har virksomhet knyttet til boligselskapet, for eksempel å bistå beboere med naboklager, kontakt med bank eller kontakt med meglere som skal legge enheter ut for salg. I tillegg er styret ansvarlig for boligselskapets kontakt med revisor og forretningsfører der dette er aktuelt. Styret forvalter også arbeidsgiveransvaret i de tilfellene der det er ansatte medarbeidere i boligselskapet.

Sittende styre har bedt forrige styreleder som ledet sameiet halve året i 2023 om å komme med sin del av årsmeldingen, men har ikke fått svar.

Styrets sammensetning fra 1. juli 2023 til 31.12.23:

Leder: Anna Kathrine Eltvik

Nestleder: Elisabeth Heggland Urø

Økonomiansvarlig: Helle Gulowsen

Styremedlem og attestant: Janne Rongen

Newsec/Basale har vært representert i 2023 med Eirik Bergersen

Møter i perioden:

I 2023, har det vært to ekstraordinære årsmøter. Saker som har vært til behandling, er blant annet oppussing av svalganger, kostnader for juridisk rådgivning våren 2023, juridisk konflikt med næringsdelen, økonomiske disposisjoner av forrige styreleder, og rehabilitering av heis. Vi har hatt 12 styremøter. På styremøtene fra 12.07 23 til årets slutt, har styret behandlet 50 saker. Styret har hatt løpende kontakt med forretningsfører og andre eksterne samarbeidspartnere i den daglige driften av sameiet.

Det nye styret har opplevd manglende samarbeidsvilje fra forrige styreleder, og det har gitt det nye styret en del merarbeid. Det er for sameiet lagt frem dokumentasjon på at dette medfører riktighet. Internt har styret samarbeidet godt. Styremedlem og økonomiansvarlig Helle Gulowsen trakk seg fra styret i 2024, men styret opplever at Gulowsen har vært en dyktig og ansvarlig økonomiansvarlig i 2023 og frem til hun trakk seg.

Vedlikehold:

I 2023 fikk sameiet nye rekkverk i svalgangene, og tak, søyler og endevegger ble malt på dugnad. I november besluttet sameiet på ekstraordinært årsmøte å utbedre alvorlige avvik i heisen raskest mulig. Det ble satt i gang etter årsskiftet.

Det er fjernet mose på taket, det er skiftet lamper utenfor felleslokalet, det er montert smekklås på nødutgang i garasjen, og calling-anlegg har vært reparert flere ganger. Det har vært to reparasjoner av utelampen til en seksjonseier, og tre avløp i innkjørsel til sameiet er slamsugd. Tavlerommet i garasjen er oppgradert, og det er nå automatsikringer der. Det har også blitt skiftet til automatsikringer i korridoren ved bodene i etasje U. Norsk Portservice har fra 2023 gått over ha service på garasjeporten to ganger årlig, ettersom den åpnes og lukkes langt flere ganger enn antatt ved montering.

Vedlikeholdspersoner:

Olsvikvollen Sameie har fått to nye vedlikeholdspersoner, seksjonseierne Bjørn Helle og Peder Haugland. Bjørn og Peder har vist svært godt initiativ, og styret mener at sameiet er heldige som har dem. Å skape trivsel og å drive med vedlikehold er noe som er viktig for dem begge.

Å være vedlikeholdsperson må ikke forveksles med å være vaktmester. Oppgavene har for eksempel bestått av å skifte lyspærer i fellesareal, sette frem plastboss til riktig tid, spyle plassen foran hovedinngangen, og fikse måkeskremsel på taket når det floker seg. Det har også handlet om å kjøre og hente utstyr og småting til sameiet. De har med andre ord litt ekstra ansvar for fellesareal.

De har ført dugnadstimer i tillegg, som for eksempel da vi høytrykkspylte seksjonene i svalgangene for dem som trengte hjelp til det, eller da de malte i svalgangene for dem som ikke hadde anledning til å gjøre det selv.

Dugnader:

Siste halvår har det vært fire dugnader i sameiet. Vi har vasket og malt svalganger, vi har hatt flere hagedugnader under veiledning fra styremedlem, gartner og fagtekniker Elisabeth Heggland Urø, og vi har hatt juledugnad. Det har også vært ryddedugnad i felleslokalet og tilhørende kontor. Kjøkkenet i U1 har fått flere arbeidsstasjoner.

Utleie av fellesrom:

Felleslokalet har vært utleid en gang i år. Styret har diskutert at det burde pusses opp og legges til rette for bevegelseshemmede. Styret har også diskutert å montere en prosjektor, slik at lokalet kan leies ut til møtevirksomhet. Det er donert og montert et vegg-tv til felleslokalet som kan brukes når felleslokalet er i bruk.

Styret vedtok å sette opp nøkkelboks utenfor felleslokalet. Eiere kan bruke rommet gratis sammen med andre eiere. Eiere får koden til nøkkelboksen ved å henvende seg til styret. Styret ønsker at lokalet skal komme mer i bruk, og dermed legge til rette for mer sosial trivsel.

Skadedyr:

Cytox følger opp avtalen med sameiet godt. De har ikke funnet skadedyr inne i garasjen. De har observert aktivitet ute. Det finnes muligheter for å benytte mer humane midler enn rottegift, men det koster mer.

Renhold:

Eir Renhold utfører vaskingen for sameiet. Eir vasker nå konteinerne hver torsdag ettersom sameiet har fått ny tømmedag. Det er ikke et krav fra Eir at vi ikke kaster boss før klokken 2000 om kvelden på tømmedager, de ber oss kun om å sjekke at vi ikke kaster boss før vi kan se at konteinerne er vasket etter tømning. Styret er fornøyd med jobben som renholderne utfører, og har intet å bemerke. Heisen bør få en grundig nedvask ettersom som nye og kraftige taklamper ble montert. Det er noe som eventuelt må gjøres på dugnad, ellers må en betale Eir ekstra for den jobben.

Papirkonteiner:

Styret og andre seksjonseiere har observert at folk uten tilhørighet i sameiet kommer med billass og kaster billass med papirboss i konteineren som sameiet leier. BIR har forklart følgende:

- Sameiet betaler ikke mindre om vi sier opp leieavtalen og bestiller to mindre konteinere som kan låses inn. Leieavtalen for papirkonteiner er kraftig rabattert.
- Pass på et konteineren er skiltet godt, slik at alle ser at den er til privat bruk og ikke offentlig.

Det kan være en mulighet for sameiet å sette opp kameraovervåkning, men styret tenker at nytteverdien av dette er mindre enn kostnadene det vil medføre.

Seminar:

Styreleder var på høstkonferanse på Solstrand, og det var lærerikt og nyttig. Økonomiansvarlig har hatt kurs i forsikring. Nestleder har hatt kurs i HMS.

Omsetning av seksjoner i 2023:

Intet å melde.

Forsikring:

Sameiet er fremdeles forsikret hos Fremtind. Fremtind har i 2024 bekreftet per e-post at sameiet vil få dekket 80 % av utgiftene til juridisk rådgivning knyttet til tvist med næringsdelen. Dette ville ha tilbakevirkende kraft til styrevedtak 8. 12 2023. Om det ikke er tillit til at styret gir korrekt informasjon om dette, kan eiere be om å få se e-post på årsmøtet.

Vedtekter:

BOB har forklart at det fra 2017 har manglet fullmaktsvedtak fra styret i Olsvikvollen Sameie, og at vedtektene derfor ikke har vært gyldige. Det nye styret har fylt ut alle digitale skjema korrekt. Nå ligger sameiets vedtekter på Brønnøysundregisterets nettsider.

I løpet av 2023, har styret oppdaget at nåværende vedtekter har flere punkter som ikke er i henhold til Eierseksjonsloven. I tillegg har brannvesenet gjort det klart at de aldri har levert et skriftlig vedtak til sameiet om at vi ikke får bruke parkeringsplass foran nødutgang, og

derfor kun har 29 parkeringsplasser. Styret har derfor sagt opp avtalen om å leie parkeringsplass foran nødutgangen for kr 400 i måneden. Vedtektene var planlagt å ha med som punkt på årsmøtet, men styret har besluttet at vi må kalle inn til et ekstraordinært årsmøte etter sommerferien som skal handle kun om å vedta nye vedtekter. Det blir viktig å sette av nok tid til dette, og å ha det som et punkt på dette årsmøtet, er ikke tilrådelig. Dette er gjort i samråd med advokat Raftvoll. Raftvoll har sett på de gjeldende vedtektene og styreleders forslag til nye vedtekter, og har funnet mye som må korrigeres. Det er for eksempel lovpålagt å ha vedtak om parkeringsplass for handikappede, og dette eksisterer ikke i dag. Hun har også funnet mye annet som må justeres, hvis sameiets vedtekter skal ivareta boligseksjonenes interesser på best mulig måte. Styret har ikke kompetanse til å gjøre denne jobben.

Husordenregler:

Må oppdateres, dette er derfor punkt på årsmøtet.

BKK:

Sameiet har avtale om tv/internett med Bergen Fiber (Altibox), og strøm via Fjordkraft. Nettleie hos BKK. Det er fritt opptil hver enkelt eier/beboer om de vil benytte andre strømleverandører.

Større kostnader i 2023:

- Rehabilitering av heis
- Rekkverk
- Juridisk rådgivning, men Fremtind forsikring vil dekke en del

Avtaler som styret har tegnet på vegne av Olsvikvollen Sameie:

- Norsk Portservice har vedlikeholdsavtale to ganger i året (det er mest økonomisk)
- Alimak heisservice skal fra i år fikse avvik som dukker opp i heisen fortløpende. Da får den lenger levetid, og den er tryggere i bruk.
- Sameiet er blitt medlem hos Huseierne.

Ny nettside og ny e-post

Styreleder har laget nettside for sameiet:

<https://olsvikvollensameie.wordpress.com/>

Styret måtte lage en ny epostadresse til sameiet:

Olsvikvollen.sameie@gmail.com

Markiser:

De som bor i 5. etasje og som bor på hjørnene av blokken, har mer værharde forhold enn andre seksjonseiere, og har derfor større slitasje på sine markiser enn andre. Den enkelte eier har selv ansvar for å bestille og kjøpe nye duker til markisene. Om en ikke finner helt lik gråfarge, er det godt nok at den er så lik som mulig i gråfargen.

Vedlikeholdsutgifter og vedlikeholdspakke:

Styret har på flere av styremøtene diskutert både vedlikeholdsfond og å inngå avtale om vedlikeholdspakke. Det eksisterer ikke per dags dato en langsiktig vedlikeholdsplan, og det

nye styret har heller ikke funnet at det har eksistert før. Det er uten tvil mest økonomisk og klokest å ha både vedlikeholdsplan og et større vedlikeholdsbudsjett, vedlikehold på sparebluss vil før eller siden gi enorme og plutselige vedlikeholdsutgifter.

BOB har forklart at det vil medføre styret og sameiet flere arbeidsoppgaver å opprette et vedlikeholdsfond. Da må sameiet innkalle til ekstraordinært årsmøte hver gang større beløp fra eksempelvis en høyrentekonto skal brukes. Det er enklere om husleien økes med 2 %, og at midlene settes inn på driftskonto hos BOB.

Årets drift (fra 1. juli 2023):

Styret har lest gjennom og godkjent det fremlagte resultatregnskap. Utover det som går frem av årsoppgjøret, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende selskapets drift som skulle vært tatt med i regnskapet.

Kommentarer til årsoppgjøret:

Regnskapet for sameiet er pr 31. desember 2023 gjort opp med et positivt resultat på kr 197 678, mot et budsjettert positivt resultat på kr 334 700.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Innbetalte finanskostnader er kr 19 221 over budsjett. Dette skyldes økningen på 24,3% fra november 2023.
- Styrehonorar er kr 49 600 under budsjett. Det ble utbetalt kr 50 400 i styrehonorar etter vedtak på ekstraordinært årsmøte i juni 2023.
- Andre driftskostnader er kr 18 467 under budsjett. Se note 6 for mer detaljer.
- Andre konsulentonorarer er kr 36 422 og var ikke med i budsjett. Kostnaden gjelder juridisk bistand fra BOB BBL i forbindelse med ekstraordinært årsmøte og møte med styreleder i vinter.
- Forretningsførsel er kr 7 073 over budsjett. Differansen skyldes tilleggstjenester lønnsarbeid og lovpålagte oppgaver vedrørende hvitvasking og GFRS 2023.
- Tap på fordringer er kr 159 019 og var ikke med i budsjett. Kravet fra 2022 mot næringsdel i forbindelse med rehabilitering av svalganger er tapsført i 2023.

Finansinntekter og -kostnader

- Renteinntekter er kr 16 028 og var ikke med i budsjett. Renten på sameiets driftskonto er per i dag 4,25%.
- Rentekostnader er kr 35 355 over budsjett – nominell rente økte fra 5,85% til 7,2% i 2023. Per i dag er nominell rente 7,45%.

Innbetalte finanskostnader 2023

I 2023 er det innbetalt kr 1 907 for lite i finanskostnader. Av dette gjelder kr 498 næringsdelen og kr 1 409 gjelder boligseksjonene.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 27 012.

Sameiet har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 279 922.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 3 793 464.

Negativ egenkapital stammer fra rehabilitering som ble ferdigstilt i 2013. Udekket tap (note 9 i vedlagt årsoppgjør) er gradvis redusert siden det, og sameiet har positive disponible

midler. Styret bør vurdere fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra seksjonseierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfredsstillende måte.

HMS tiltak for Olsvikvollen sameie:

Hva	Årlig tiltak før	Merknad	Forslag til nytt tiltak /nytt tiltak
Brannøvelse	1.12.24	I fjor var det tilstrekkelig at vi skrev et skriv som ble sendt til alle beboerne om brannsikkerhet. Vi oppfordret alle til å ha brannvakt på komfyren og skifte batteri i røykvarslerne. Styret ga nye batterier til alle eierne. Vi fikk også satt opp to nye røykvarslere. En i bodene og en i oppgangen. Det ble også ryddet foran den eneste rømningsveien i boden.	Gå i innkjøp av en hammer og henge en hammer opp slik at vinduet kan åpnes hvis det mot formodning skulle begynne å brenne i bodene. Det anbefales også at sameiet setter et brannslukkingsapparat der. Det kan hende noen oppbevarer selvantennelige kjemikalier uten å være klar over det. Styret har kjøpt og delt ut batterier til eiernes røykvarslere.
Ventilasjonen i blokken		Flere har påpekt at at det kommer små partikler fra ventilasjonssystemet. Dagen etter vasking av leiligheten har det blitt oppdaget disse partiklene	Styret foreslår at sameiet får et firma til å sjekke sjekke all ventilasjon i sameiet . Styret påpeker at fett i viften over komfyren kan føre til branntilløp, og at alle i sameiet må ha godkjente kjøkkenvifter over komfyren.
Heisen		Heisen har blitt «friskmeldt»	Fortsette lovpålagt kontroll via Alimek.

Hva	Årlig tiltak før	Merknad	Forslag til nytt tiltak /nytt tiltak
Nødutgangene		Smekklås har blitt satt på ene brann døren for å forsikre oss om at det ikke kommer uvedkommende inn	Ha orden foran alle nødutganger. Årlig sjekk av brantrappene
Taket		Styret har vurdert å kjøpe en vedlikeholdspakke. Huseirene tar 30 700, Opak 45 000, og BOB 62 250 (evt. 96 000 inkl. Energibesparende tiltak). De forskjellige vedlikeholdspakkene har forskjellig innhold. Vi er lovet fratrekk ved installasjon av nye elbil ladere hvis vi kjøper vedlikeholds-pakke hos BOB.	Dette er en sak som må diskuteres. Taket har blitt sjekket av Bjørn og det er fritt for lekkasje og ser greit ut. Styret ønsker å avvente ettersom vi dette året har hatt store utgifter på annet vedlikehold. Innen 2024, bør det gjøres avtale om en vedlikeholdspakke.
Miljøtiltak		Solcellepanel på taket kan dekke strømmen som går til heis og felles området, og bør diskuteres den dagen vi får beskjed om at taket likevel må rehabiliteres. Innen 2033 vil det være et krav pga Nprges EØS-avtale, at alle boliger i Norge må ha energiklasse B. Bruk av solcellepanel, varmepumper i hver enkelt boligseksjon og automatsikringer er med på å sette ned den totale energikarakteren. BOB tilbyr en tjeneste hvor de går gjennom bygningen for å finne energisparende tiltak	Dette må komme inn på langsiktig vedlikeholdsplan fortest mulig.

Budsjett 2024:

Budsjettforslag for 2024 ble fremlagt og vedtatt av styret i november 2023, og ble deretter sendt til forretningsfører. Tallene har imidlertid blitt justert i tråd med endringene som er gjort i forhold til rehabilitering av heis. BOB klargjorde (etter ny vurdering 29. mai 2024) at revisor neppe ville godkjenne at faktura for heisreparasjoner ble ført på regnskapet for 2023, selv om sameiet inngikk avtale om rehabilitering i 2023.

Sameiet vedtok på ekstraordinært årsmøte 28. 02. 24 å fortsette å bruke advokat Raftevoll i saken mot næringsdelen med 16 mot 6 stemmer. Oppdraget hun fikk var å først prøve dialog, og deretter ta ut stevning hvis forsøk på dialog ikke nyttet.

Næringsdelen var ikke interessert i dialog. Advokatutgiftene har nå kommet opp i kr 113 025 kroner totalt. Forsikringen vil ut i fra mail fra Fremtind, dekke 80 % av dette. Egenandelen er kr 10 000. Utbetaling skjer ikke etter hva styret har forstått før tvisten eller eventuell rettssak er ferdig. Det er sameiet som bestemmer om kravet skal frafalles eller gå videre til rettssak, og ikke styret. Det er åpenbart at det vil medføre høye kostander for sameiet å gå videre med kravet. Raftevoll har da det ble klart at næringsdelen ikke ville ha dialog om tvisten, vurdert at det vil innebære høy risiko å gå til rettssak. Dette er i hovedsak (som også næringsdelen påpeker) fordi sameiet har hatt for dårlige/ugyldige vedtekter. Det betyr at det vil påføre sameiet et stort økonomisk tap dersom vi går til rettssak og taper. Styret er av den oppfatning at sameiet ikke bør løpe denne risikoen.

Styret er samtidig av den oppfatning at sameiet fortsatt må ha juridisk hjelp for å få på plass nye og sterkere vedtekter. Det er kun slik vi kan unngå lignende tvister i fremtiden.

Styret gjør det klart at tvisten med næringsdelen startet før det nye styret overtok, og at det nye styret har gjort så godt det kan i denne saken. Flertallet i sameiet har tidligere besluttet at det skal skrives stevning mot næringsdelen. Styret vil ikke lenger stille seg bak den beslutningen, og ber om at sameiet revurderer det som tidligere har blitt bestemt. Det blir derfor ny avstemning om saken på dette årsmøtet.

- Regnskap per 31.05.24 samt budsjett for 2024 vedlagt.
- Faktura fra Raftevoll med timelister vedlagt.

Olsvik, 30. mai 2024

For styret:

Signert elektronisk

Signert elektronisk

Anna Kathrine Eltvik (leder)

Elisabeth Heggland Urø(nestleder)

Signert elektronisk

Jan Flæsland (økonomiansvarlig)

Signert elektronisk

Janne Rongen (styremedlem)



Til årsmøtet i Olsvikvollen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olsvikvollen Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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 sameiets 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-31 09:58:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XP1FP-UJZGE-77YJP-LW0VJ-5VMZ6-C8HFFH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**Olsvikvollen Sameie
2023**

Resultatregnskap 2023

Olsvikvollen Sameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	927 362	877 711	925 900	958 400
Finans	2	441 021	378 418	421 800	480 400
Andre inntekter	3	96 660	101 159	88 500	97 000
Sum inntekter		1 465 044	1 357 288	1 436 200	1 535 800
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	15 000	0	15 000
Dugnad	4	65 663	17 700	50 000	65 000
Styrehonorar	4, 5	50 400	105 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	4	14 123	17 893	21 100	21 150
Felles strøm og varme		56 808	66 907	71 000	65 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		10 081	9 248	10 000	10 800
Andre driftskostnader	6	339 433	301 460	357 900	379 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	19 646	85 040	17 000	19 500
Vedlikehold	8	99 893	63 048	82 000	75 000
Forretningsførsel		60 673	60 704	53 600	58 800
Revisjonshonorar		9 875	9 750	9 900	10 600
Andre konsulentonorarer		36 422	0	0	15 000
Kontingent		1 990	0	0	2 000
Forsikring		90 022	82 455	94 000	99 000
Tap på fordringer		159 019	0	0	0
Sum driftskostnader		1 014 048	834 206	866 500	936 550
Driftsresultat		450 996	523 082	569 700	599 250
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		16 028	4 792	0	0
Andre renteinntekter		1 010	135	0	0
Sum finansinntekter		17 038	4 927	0	0
Rentekostnader lån		270 355	188 958	235 000	310 400
Sum finanskostnader		270 355	188 958	235 000	310 400
Resultat av finansposter		-253 318	-184 031	-235 000	-310 400
Resultat		197 678	339 051	334 700	288 850
Til/fra udekket tap		197 678	339 051	0	0
Sum disponeringer		197 678	339 051	0	0

Resultatrapport 2023 for Olsvikvollen Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Olsvikvollen Sameie
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	58 604	912 962
Forskuddsbetalte kostnader	35 901	30 778
Andre fordringer	7 287	5 380
Sum fordringer	101 792	949 120
Bankinnsk. og kontanter		
Huskasse	0	10 000
Innestående bank	334 432	402 286
Skattetrekk	21 730	53 039
Sum bankinnsk. og kontanter	356 162	465 325
Sum omløpsmidler	457 954	1 414 446
SUM EIENDELER	457 954	1 414 446

Balanserapport 2023 for Olsvikvollen Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Olsvikvollen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-3 793 464	-3 991 142
Sum opptjent egenkapital		-3 793 464	-3 991 142
SUM EGENKAPITAL		-3 793 464	-3 991 142
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	4 073 386	4 244 052
Sum langsiktig gjeld		4 073 386	4 244 052
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 179	62 708
Skyldige off. myndigheter		42 733	84 213
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		100 000	100 000
Påløpne renter		2 411	1 302
Annen kortsiktig gjeld		12 709	913 313
Sum kortsiktig gjeld		178 032	1 161 536
SUM GJELD		4 251 418	5 405 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		457 954	1 414 446

Bergen,
Styret for Olsvikvollen Sameie

Anna Kathrine Eltvik
Styrets leder

Eirik Bergersen
Styremedlem

Janne Terese Rongen
Styremedlem

Elisabeth Urø
Styremedlem

Jan Gunnar Flæsland
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Olsvikvollen Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801 Andel driftskostnader	686 664	638 544	686 400	714 100
3815 Dugnadsinnbetalinger	54 000	54 000	54 000	54 000
3816 Kabel-TV	180 720	180 720	181 000	186 000
3825 Leieinntekter EI-bil	5 978	4 447	4 500	4 300
Sum felleskostnader	927 362	877 711	925 900	958 400
3803 Innbetalte finanskostnader	441 021	378 418	421 800	480 400
Sum finans	441 021	378 418	421 800	480 400

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885 Andre inntekter	96 660	101 159	88 500	97 000
Sum andre inntekter	96 660	101 159	88 500	97 000

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	50 400	100 000	100 000	100 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	5 000	0	0
Sum styrehonorar	50 400	105 000	100 000	100 000

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	1 462	0	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	1 250	1 303	0	0
5903 Gaver til beboere	2 236	145	0	2 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	165	0	0	0
6300 Kostnader møter/arrangementer	179	910	2 000	2 000
6325 Renovasjon	0	50	0	200
6326 Snømåking og brøyting	336	0	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	0	3 990	4 000	5 000
6336 HMS	14 896	0	0	17 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	1 114	2 032	3 000	2 000
6360 Renhold og matteleie	70 791	64 766	76 000	75 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	1 500	2 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	156	0	0	2 000
6370 Garasjer	9 521	6 309	15 000	15 000
6372 Heis	12 708	10 290	20 400	15 000
6374 Ventilasjon	0	0	10 000	15 000
6375 TV/Bredbånd	184 535	185 798	186 000	194 000
6390 Andre driftskostnader	0	130	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	9 832	10 109	10 000	10 500
6800 Kontorkostnader	14 252	10 056	10 000	5 000
6860 Kursutgifter	10 400	0	10 000	12 000
6900 Telefonutgifter	0	1 912	2 000	1 000
6940 Porto	137	578	0	500
7770 Bankgebyr	3 248	2 773	3 000	3 000
7782 Kostnader bomiljø	2 217	312	5 000	1 500
7791 Øredifferanser	0	-1	0	0
Sum driftskostnader	339 433	301 460	357 900	379 700

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	0	0	1 000	3 000
6502 Brannvernutstyr	1 203	0	4 000	4 000
6503 Annet driftsmateriell	1 994	6 112	0	1 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	6 032	76 196	10 000	2 500
6510 Verktøy og redskap	5 498	1 533	2 000	2 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	1 953	0	0	5 000
6540 Inventar	981	0	0	0
6553 Abonnement og lisenser	1 985	1 199	0	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	19 646	85 040	17 000	19 500

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	13 158	33 243	5 000	5 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	6 925	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	54 982	0	5 000	10 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	11 480	8 674	5 000	10 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	50 000	5 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	7 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	3 515	0	0	5 000
6615 Vedlikehold låssystemer	4 149	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	3 445	0	0	30 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	2 239	21 131	10 000	5 000
Sum vedlikehold	99 893	63 048	82 000	75 000

Note 9 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-3 793 464	-3 991 142

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfrestillende måte.

Note 10 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.23: 7,20%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2013

5 900 000

Nedbetalt tidligere

1 655 948

Nedbetalt i år

170 666

Lånesaldo 31.12

4 073 386

Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2038

Sum langsiktig gjeld

4 073 386

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Gjeld til kredittinstitusjoner

3 052 134

Olsvikvollen Sameie

Org.nr. 982216125

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12125336025	1	651 460	651 460
	1	312 661	312 661
	2	112 691	225 382
	4	111 784	447 136
	4	109 669	438 676
	2	109 216	218 432
	6	102 872	617 232
	6	100 681	604 086
	6	93 053	558 318

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2023	2022
Langsiktig gjeld	4 073 386	4 244 052
Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld henhold til lov om eierseksjoner.		

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	252 910	104 069
Periodens resultat	197 678	339 051
Avdrag lån	-170 666	-190 210
Endring i disponible midler	27 012	148 841
Disponible midler 31.12.	279 922	252 910

12-323-Årsopgjø...


Name Date
Urø, Elisabeth Heggland 2024-05-18

Identification

 Urø, Elisabeth Heggland

Name Date
Rongen, Janne Terese 2024-05-13

Identification

 Rongen, Janne Terese

Name Date
Bergersen, Eirik 2024-05-16

Identification

 Bergersen, Eirik

Name Date
Flæsland, Jan Gunnar 2024-05-08

Identification

 Flæsland, Jan Gunnar

Name Date
Eltvik, Anna Kathrine 2024-05-13

Identification

 Eltvik, Anna Kathrine



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

→ Sak til årsmøte.

Er det mogleg å vurdere andre alternativ til noverende avtale med Altibox?

Hadde vore fint om bevarane kan velje mellom ^{raske} internett åleine, eller kombinasjon internett og TV. Dette blir praksert i andre sameiger og borettslag. er det mogleg å vurdere ein slik avtale her også?

Har tidelegare vore i kontakt med Bergen fiber om dette, og fekk til svar at Osluvollen sameige ikkje hadde ein slik avtale, og ein må betale ekstra for raske nett.

Med venleg helsing

Selgsjon 10 😊

Kopi av e-post til nestleder Elisabeth Heggland Urø, datert 5. juni 2025:

Hei Elisabeth!

Takk for en hyggelig telefonsamtale, som avtalt sender jeg deg et nytt tilbud for Olsvikvollen Sameie.

Jeg er deres nye kontaktperson, skulle dere ha noen spørsmål til avtalen eller om det skulle være andre ting som gjelder Bergen Fiber så er det bare å ta kontakt.

Dere har TV Standard og Fiberbredbånd 50/50 som grunnpakke i dag og betaler 531kr per måned per enhet. Det har skjedd en del med våre pakker siden sist dere signerte kontrakt med oss, De har blitt mye mer innholdsrik og mer fleksible for beboere. Deres nåværende avtale går egentlig ut 01.06.2025, men det skal jeg ordne for dere om dere ønsker å gå for dette tilbudet.

Jeg legger derfor ved et forslag på en ny avtale som gir beboerne enda mer innhold og fleksibilitet til samme pris som dere betaler i dag. Med Altibox Flex M vil alle beboere få mye mer innhold som poeng og raskere internettlinje som vil være mye mer sparsomt for beboere. Da unngår dere unødige oppgraderinger når dere har alt inkludert i den kollektive pakken.

Dette er vår mest populære løsning, tilpasset de som ønsker raskt bredbånd og en fleksibel TV- og underholdningspakke. Beboerne kan velge mellom bredbånd alene eller en kombinasjon av bredbånd og TV-tjenester.

Under kan du se et eksempel på hvilke pakker beboere kan velge mellom.

Grunnpakke Altibox Flex M: Her kan beboere velge mellom tre pakker som er inkludert i Altibox Flex M. Alle er under samme pakke og beboere kan bytte mellom pakkene når det passer dem.

- **250/250 linje**, faste kanaler med 25 tv poeng: Om du fortsatt vil ha tv biten, men litt kjappere internett, så er dette pakken for deg!
- **100/100 Linje**, faste kanaler med 100 tv poeng: Denne pakken passer bra for den som er glad i tv, men også fortsatt ønsker en solid fiberhastighet.
- **1000/1000 linje:** Dette er en ren bredbåndslinje som passer for beboere som ikke ønsker TV, men kun lynraskt bredbånd.

Poeng som er inkludert i pakkene brukes til å få tilgang til strømmetjenester som Netflix, Viaplay, HBO etc eller ekstra tv kanaler.

I vedlegget kan dere se hva kanaler og strømmetjenester koster i poeng. Her vil dere få mye mer innhold og større frihet til å velge pakke etter eget behov.

Videre vil vi utføre en gjennomgang av deres eksisterende utstyr. Dersom det er behov for oppgraderinger, vil dette bli utført kostnadsfritt.

Altibox Flex M 3 års avtale, kr 529,- per enhet/måned

- o Ny dekoder, Model A, til alle som bruker Altibox TV i dag.
- o Ny ruter ved behov.
- o Ingen prisjustering i 2025
- o Prisjustering er ellers i henhold til KPI.

Fellesavtale: **Altibox Flex M**

Med **Altibox Flex M** kan beboer velge ett av disse alternativene:

- Internett 250/250 Mbps**
- Tv med 25 poeng**
- Et utvalg faste kanaler**
- 50 timer opptak**
- Programarkiv**
- Start forfra**
- Egen e-postkonto**

- Internett 100/100 Mbps**
- Tv med 100 poeng**
- Et utvalg faste kanaler**
- 500 timer opptak**
- Programarkiv**
- Start forfra**
- Egen e-postkonto**

- Internett 1000/1000 Mbps**
- Egen e-postkonto**

Altibox Flex M er vår mest populære løsning, tilpasset borettslag med behov for god bredbåndskapasitet, og ønske om en fleksibel bredbånd og tv-pakke. Hver boenhet kan selv velge om de vil ha kun bredbånd, eller begge deler.

Beboer kan for en tilleggs kostnad heller velge:

Altibox L	Altibox XL	Det er også mulig å oppgradere med:
199,- ekstra pr. md.	399,- ekstra pr. md.	Hjemmetelefon fra 129,- pr. md.
Internett 500/500 Mbps	Internett 1000/1000 Mbps	10 poeng 26,- pr. md.
Dette får du inkludert:	Dette får du inkludert:	25 poeng 59,- pr. md.
• Tv med 75 poeng til f.eks. Netflix og TV 2 Play Basis	• Tv med 150 poeng til f.eks. Netflix, HBO Max, TV 2 Play Basis og Viaplay	50 poeng 99,- pr. md.
• 500 timer opptak	• 1000 timer opptak	75 poeng 139,- pr. md.
		100 poeng 179,- pr. md.
		150 poeng 269,- pr. md.
		200 poeng 349,- pr. md.

NB: Vi tar forbehold om endringer

Om det skulle være noe spørsmål så er det bare å ta kontakt.

Vennlig hilsen

Omar Yassir

Key Account Manager

Bergen Fiber AS | [Kokstadflaten 35](#) | Postboks 7050, 5020 Bergen | M: +47 981 08 963

Sak til årsmøte i Olsvikvollen sameie 13. juni 2024:

Saken vedrører engasjement av, og store utbetalinger til, advokat Raftevoll som leverandør av juridiske tjenester til sameiet, og er sendt inn for å gi styret anledning til å demonstrere at forholdet til denne leverandøren har lagt på et profesjonelt nivå, samt å gi eierne i sameiet anledning til å ta avgjørelser på et ryddig, gjennomiktig og velinformert grunnlag.

Habilitet

Jeg ble den 30. mai 2024 gjort kjent med at advokat Raftevoll har tiknytning i form av vennskap til et eller flere av styrets medlemmer, og at dette er et forhold som strekker seg langt tilbake i tid. Selv om dette ikke nødvendigvis et problem, har både styremedlemmene det gjelder og advokaten selv plikt å opplyse om slike forhold.

Nære vennskapsforhold innad i styret og mellom styremedlemmer og leverandører kan være problematiske, og det er viktig for sameiet å forsikre seg om at alle parter opptrer profesjonelt, uavhengig og med integritet.

Dette er også viktig i lys av styrets uttalelser om sin rett til anmeldelse og rettsforfølgelse av beboere, og beboernes bekymringer over dette (ref. ekstraordinært årsmøte 28.02.24).

Da det har vært gjentatte diskusjoner vedrørende denne advokatbruken, stiller jeg meg noe uforstående til at dette vennskapsforholdet hittil ikke har vært nevnt med et eneste ord.

Jeg ber derfor styret om å redegjøre for omfanget av dette forholdet, hvorfor styret ikke ble informert da advokaten ble engasjert og heller ikke som del av diskusjonene som fulgte, og hvorfor eierne ikke ble informert da det ble stilt direkte spørsmål om forholdene rundt valget av advokat på ekstraordinært årsmøte 28. februar 2024.

Oppdragsbekreftelse

Det er advokatens plikt å sørge for at det er klart hva oppdraget går ut på. Dette gjøres i form av en oppdragsbekreftelse som skal inneholde angivelse av oppdraget og dets antatte omfang, opplysninger om beregning av salær og fakturering, samt informasjon om klageadgang. Det ble bedt om innsyn i denne bekreftelsen på ekstraordinært årsmøte 28. februar 2024, men den er fortsatt ikke gjort tilgjengelig. Ber igjen om at denne oppdragsbekreftelsen gjøres tilgjengelig.

Kvalitet

Regner med at advokatens arbeid i henhold til oppdragsbekreftelsen, samt kommunikasjon med styret og næringsdelen, blir dekket under pt. 3 på dagsordenen, og at relevante dokumenter blir gjort tilgjengelig i forbindelse med dette. Sameiet bør her vurdere om arbeidet som er utført er av god nok kvalitet, om det er i tråd med det som er avtalt/vedtatt og om det står i forhold til advokatens fakturering.

På grunnlag av dette ber jeg om at det holdes en avstemning om sameiet skal fortsette å benytte advokat Raftevoll til juridisk rådgivning, eller om forholdet til advokat Raftevoll skal avsluttes og sameiet heretter skal benytte juridisk rådgivning gjennom forretningsfører hvis det skulle være behov for dette.



Helle Gulowsen
Seksjonseier, Olsvikvollen sameie

OPPDRAGSBEKREFTELSE

DEL I

1. Det er inngått avtale om advokatoppdrag mellom advokatfirmaet Raftevoll AS og

Olsvikvollen Sameie v/ styreleder Anne Kathrine Eltvik, Olsvikskjenet 157, 5184 Olsvik

Ansvarlig advokat er Cathrine Carlsen-Raftevoll

2. Oppdraget gjelder

Bistand i forbindelse med utredning av felleskostnader og ansvaret for disse. Dette er basert på en henvisning fra forliksrådet av 28. november 23, hvor det ble uttatt forliksklage mot næringsdel. Beslutningen fra forliksrådet var at saken ble henvist til retten.

Oppdragets varighet

Er avhengig av om det blir besluttet at undertegnede skal ta ut stevning mot Butikkbygg Sørøst AS ved Newsec Basale AS. Min anbefaling er at undertegnede gjør de nødvendige undersøkelser knyttet til om sameie har et krav, og deretter om det vurderes slik, at spørsmålet behandles på årsmøte. Dette grunnet at det kan medføre betydelige kostnader.

3. Salærsats og fakturering

Veiledende timesats for ansvarlig advokat (ekskl mva) for dette oppdraget: 2.200 kr.

4. Dersom dere har en forsikringsordning som kan tenkes å dekke advokatsalæret bes det om at jeg får en tilbakemelding så snart som mulig. Dette fordi slike kostnader tidligst blir dekket fra det tidspunktet saken blir meldt. Inntil dette tidspunktet vil salæret bli dekket av deg selv.
5. For oppdraget gjelder advokatfirmaets alminnelige betingelser, inntatt i oppdragsbekreftelsens DEL II.
6. Dato og ansvarlig advokats signatur

Bergen 18.12.23
Cathrine Carlsen-Raftevoll
advokat.

DEL II: ALMINNELIGE BETINGELSER

1. INNLEDNING

1. Disse alminnelige betingelser gjelder for alle oppdrag som firmaets advokater eller ansatte påtar seg eller utfører i henhold til DEL I (oppdragsbekreftelsens spesifikke del).
2. Disse alminnelige betingelser overgis klienten ved etablering av oppdraget og anses vedtatt av klienten med mindre klienten innen rimelig tid tilkjennegir ovenfor ansvarlig advokat at vilkårene ikke aksepteres.
3. Med mindre annet er avtalt, vil betingelsene gjelde også ved gjentatte oppdrag for samme klient.
4. Advokatfirmaets mål og forpliktelse er å fremme klientens interesser på best mulig måte, innenfor de rammer som følger av denne oppdragsavtale, domstoloven, advokatforskriften, regler for god advokatskikk, advokatfirmaets interne saksbehandlingsrutiner, samt andre relevante regelverk.
5. Alle advokater og advokatfullmektiger tilknyttet firmaet har bevilling eller autorisasjon til å drive advokatvirksomhet i Norge utstedt av Tilsynsrådet for advokatvirksomhet. Samtlige advokater og advokatfullmektiger er medlemmer i Advokatforeningen og er dermed underlagt Advokatforeningens særskilte vedtak og ordninger for obligatorisk etterutdanning og behandling av disiplinærklager.

2. ETABLERING OG GJENNOMFØRING AV OPPDRAGET

1. Oppdragets beskrivelse fremgår av DEL I, supplert av de avtaler som følger av annen muntlig eller skriftlig korrespondanse. Ved betydelig endring av oppdraget skal klienten motta oppdatert DEL I av oppdragsbekreftelsen.
2. Alle oppdrag knyttes til en ansvarlig advokat i advokatfirmaet, som vil kunne få bistand fra firmaets øvrige ansatte til gjennomføringen av deler av oppdraget.
4. I henhold til hvitvaskingsloven skal det som hovedregel foretas kundekontroll med identifikasjonskontroll. Klienten plikter å medvirke til slik identifikasjonskontroll. Det gjøres oppmerksom på at advokatfirmaet, ved mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av straffbar handling mv., er pålagt å underrette ØKOKRIM om dette, likevel uten å underrette klienten eller tredjepersoner.
5. Før et oppdrag etableres, vil det bli søkt avklart om det foreligger interessekonflikt eller andre forhold som tilsier at advokatfirmaet ikke kan eller bør påta seg oppdraget. Klienten plikter å bidra til slik avklaring. Den samme vurderingen gjøres i etablerte oppdrag ved nye parters inntreden i saken. Dersom hensynet til klienten tilsier det og det finnes ubetenkelig, kan oppdraget påbegynnes før avklaringen er fullført. Advokatfirmaet kan i slike tilfeller måtte frasi seg oppdraget senere på grunn av dette.

6. For best mulig å kunne fremme klientens interesser, er advokatfirmaet avhengig av at klienten fullstendig og snarest gir informasjon om sakens faktiske forhold og hvilket resultat klienten ønsker å oppnå i saken.
7. Alle henvendelser til og fra motparten skal avklares med eller gå gjennom advokatfirmaet. Advokatfirma og klient skal holde hverandre gjensidig orientert om den kommunikasjon som finner sted med involverte parter.

3. SALÆRBEREGNING OG FAKTURERING

1. Med mindre annet er avtalt, er utgangspunktet for faktureringen av oppdraget den tid som er medgått til effektivt og fagmessig arbeid med oppdraget. Våre veiledende timesatser fremgår av oppdragsbekreftelsens DEL I og kan oppgis på forespørsel.
2. Minste timeenhet er 0,25 time (15 minutter). Telefonsamtaler og lignende som ikke består av helt korte beskjeder, avregnes med minimum 0,25 time.
3. Ved endelig salærfastssettelse vil vi i tillegg utøve et skjønn hvor vi tar hensyn til arbeidets art og kompleksitet, sakens utfall, samt hvor effektivt oppdraget er utført hensett til advokatens erfaringsbakgrunn og spesialkompetanse. Salæret skal stå i rimelig forhold til oppdraget og arbeidet som er utført av advokaten og de øvrige av firmaets medarbeidere.
4. Klienten er ansvarlig for rettsgebyr, omkostninger til sakkyndige vitner og andre omkostninger som påløper ved en rettslig prosess. Klienten er også ansvarlig for motpartens saksomkostninger hvis de blir ilagt. Saksomkostninger vil ofte, men ikke alltid, kunne belastes den part som ikke får medhold.
5. Advokatfirmaets salærkrav mot klienten begrenses ikke av at klienten blir tilkjent mindre i erstatning for saksomkostninger enn salærkravets pålydende.
6. Lovmessige begrensninger i klientens adgang til å kreve erstattet kostnader til retts hjelp fra motparten begrenser ikke advokatfirmaets salærkrav mot klienten. Slike begrensninger er fastsatt blant annet ved saker for forlikrådet og i småkravsprosess.
7. Med faktura skal følge spesifisert oversikt over utført arbeid, utlegg mv.
8. Alle omkostninger og utlegg som advokatfirmaet forskutterer, vil bli fakturert sammen med krav på salær. Viderefakturering av utlegg vil kunne medføre merverdiavgift på utlegget.
9. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrentelovens bestemmelser.

4. EKSTERN DEKNING AV SALÆRKOSTNADER

1. I henhold til lov om fri retts hjelp kan det for visse saker gis rett til advokatbistand som dekkes av det offentlige (fri retts hjelp). Noen sakstyper kvalifiserer alltid for fri

rettshjelp, mens andre sakstyper forutsetter at klienten ikke har inntekt eller formue over hhv. kr 246.000 (enslige), kr 369 000 (ektepar, reg. partnere, m.m.) og kr 100.000 (nettoformue). Fylkesmannen kan i visse tilfelle gjøre unntak fra grensene. Nærmere informasjon om fri rettshjelp kan fås hos Fylkesmannen eller ved vårt kontor. Klienten oppfordres til å ta spørsmålet om fri rettshjelpsdekning opp med ansvarlig advokat for en konkret vurdering.¹

2. Klientens eventuelle rettshjelpsforsikring, innboforsikring, reiseforsikring eller andre forsikringsordninger kan dekke kostnader til advokatbistand i visse sakstyper, avhengig av vilkårene i forsikringsavtalen. Klienten plikter å gi advokatfirmaet de nødvendige opplysninger for en vurdering av forsikringsavtalens dekningsomfang. Klienten er selv ansvarlig for eventuell egenandel eller mellomlegg mellom advokatfirmaets salærkrav og det beløp forsikringsselskapet dekker.

6. ADVOKATFIRMAETS ANSVAR

1. Advokatfirmaet er ansvarlig i henhold til alminnelige regler om advokaters profesjonsansvar og er dekket av den lovpålagte sikkerhetsstillelse for utøvelse av advokatvirksomhet, som gjelder uten geografisk begrensning. Advokatfirmaets sikkerhetsstiller er Chartis, postboks 1588 Vika, 0118 Oslo, org. nr. 850 567 352.²
2. Med mindre annet er avtalt, omfatter ikke oppdraget rådgivning i forhold til sakens skatte- og avgiftsrettslige sider.
3. Advokatfirmaet er ikke ansvarlig for indirekte tap, herunder tapt fortjeneste.
4. Advokatfirmaet er ikke ansvarlig for feil begått av rådgivere som advokatfirmaet har henvist til eller for underleverandører som advokatfirmaet etter avtale med klienten har overlatt deler av oppdragsutførelsen til.
5. Advokatfirmaet er ikke ansvarlig for tap som følge av at sakens resultat ikke samsvarer med den vurdering advokatfirmaet på forhånd har gitt av sakens mulige utfall.
6. Advokatfirmaet er ikke ansvarlig for tap av forvaltede klientmidler som følge av konkurs eller andre forhold på bankens side. Advokatfirmaet gjør oppmerksom på at bankenes sikringsfond ikke garanterer for mer enn 2 millioner kroner i innskudd pr innskyter (advokatfirma) pr. bank. Kun ved særskilt avtale om det vil advokatfirmaet treffe tiltak som kan øke graden av garantidekning for klientens midler.

7. BEHANDLING AV INFORMASJON

1. Advokater i advokatfirmaet har forbud mot rettstridig å røpe betrodde hemmeligheter.³ I tillegg plikter advokatene også å behandle opplysninger utover dette fortrolig.⁴ I visse lovbestemte tilfeller gjelder unntak fra taushets- og fortrolighetsplikten.⁵

³

2. Med mindre noe annet er avtalt, har advokatfirmaets advokater adgang til å dele opplysningene med andre medarbeidere i firmaet så langt det er nødvendig. Advokatfirmaets øvrige medarbeidere er underlagt den samme taushets- og fortrolighetsplikt som advokatene.
4. I den grad det er nødvendig for oppfyllelse av oppdraget samtykker klienten til at frivillig avgitte personopplysninger, herunder også sensitive personopplysninger, behandles av advokatfirmaet i samsvar med personopplysningsloven. Opplysningene vil kun bli meddelt andre parter, som motparter, domstol og offentlige organer, i den grad dette er i samsvar med oppfyllelsen av oppdraget. Klienten har rett til innsyn i og informasjon om de behandlede opplysninger, samt adgang til å kreve retting av mangelfulle opplysninger. Behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven er advokatfirmaets styre og ved spørsmål om vår behandling av personopplysninger kan ansvarlig advokat kontaktes.
5. Advokatfirmaet gjør oppmerksom på at elektronisk datakommunikasjon (e-post, fax, mv) generelt lider av svakheter som innebærer at uvedkommende under gitte forutsetninger kan få innsyn i kommunikasjonen. I den grad konfidensialitet er nødvendig, vil det kunne treffes sikringstiltak (herunder kryptering og sladding) for å hindre uautorisert innsyn i slik kommunikasjon.⁶ Som et moment i vurderingen om konfidensialitet er nødvendig, vil vektlegges klientens sending av usikret elektronisk informasjon til advokatfirmaet.
6. Ved avslutning av oppdraget gis eventuelle originale dokumenter i saken tilbake til klienten eller makuleres etter nærmere avtale. Advokatfirmaet er pålagt å lagre visse dokumenter og opplysninger etter oppdragets avslutning.⁷ Advokatfirmaet kan oppbevare kopi også av øvrige saksdokumenter etter oppdragets avslutning, innenfor de rammer som følger av lovverket.⁸ Kopier kan utleveres mot vederlag.

8. KLAGE

1. Dersom klienten er misfornøyd med utførelsen av oppdraget eller salærberegningen, oppfordres klienten til straks å ta dette opp med ansvarlig advokat eller daglig leder. Advokatfirmaet vil umiddelbart vurdere de påklagede forhold.
2. Advokatforeningens disiplinærutvalg behandler klager over at advokaten skal ha opptrådt i strid med regler for god advokatskikk eller skal ha krevd for høyt salær. Klagen må som hovedregel fremsettes innen seks måneder etter at klageren ble kjent med eller burde ha blitt kjent med det forhold klagen bygger på. Disiplinærutvalgene har kompetanse til å gi kritikk, irettesettelse og advarsel til advokaten, og til å redusere salærkravet mot klienten. Disiplinærutvalgenes beslutning kan påklages til Disiplinærnemnden. Mer informasjon kan gis ved henvendelse til Advokatforeningens sekretariat eller på internett: www.advokatenhjelperdeg.no.

3. Tvister knyttet til oppdragsavtalen avgjøres etter norsk rett og kan kun bringes inn for norske domstoler.

9. REVISJON AV OPPDRAGSVILKÅR

1. De alminnelige betingelser for oppdraget revideres normalt en gang i året og ellers når det oppstår behov for det. Endringer til ugunst for klienten, som ikke er nødvendige på grunn av bindende regelverk, kan først gjøres gjeldende etter én måneds varsel.

Advokatfirmaet Raftevoll AS

Medlem av advokatforeningen

Advokatfirmaet Raftevoll AS

Heiane 2B
5131 NYBORG
Foretaksregisteret: NO 998 578 957 MVA
Telefon: 41141243
E-post: post@raftevoll.no
www.raftevoll.no

Olsvikvollen Sameie
Postboks 7280
5020 BERGEN

FAKTURA

Fakturanr.: 3091
Fakturadato: 2024-02-02
Kundenr.: 10654

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2024-02-12
Kontonummer: 3705.21.84828
KID: 0309112

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 20041 Olsvikvollen sameie ved Anna Kathrine Eltvik

Leveransested: Nygårdsgaten 13
5015 BERGEN, Norge

Beskrivelse	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Honorar	43 142,00	10 785,50	53 927,50
Betales til bankkonto 3705.21.84828 , KID: 0309112			NOK 53 927,50

Fakturagrunnlag for faktura nummer 3091

Firma: Advokatfirmaet Raftevoll AS
Kunde: Olsvikvollen Sameie
Prosjekt: 20041 Olsvikvollen sameie ved Anna Kathrine Eltvik
Valuta: NOK

Cathrine Carlsen-Raftevoll

<i>Dato</i>	<i>Kommentar</i>	<i>Timer</i>	<i>Timepris</i>	<i>Beløp</i>
2023-12-18		1,75	2 200	3 850,00
2023-12-19		1,44	2 200	3 168,00
2024-01-09		1,0	2 200	2 200,00
2024-01-10	tlf klient	0,4	2 200	880,00
2024-01-15	Møte med styreleder, nestleder og styremedlem	4,0	2 200	8 800,00
2024-01-16	Gj.gang av vedtekter	0,5	2 200	1 100,00
2024-01-25		1,5	2 200	3 300,00
2024-01-26		2,46	2 200	5 412,00
2024-01-30	Påbegynt brev til tidligere styreleder, gj.gang av eposter og dok, tlf med Anna	2,5	2 200	5 500,00
2024-02-01	Gj.gang av ytterligere dok, sortering, brev til Rasch Olsen	3,89	2 200	8 558,00
2024-02-02		0,17	2 200	374,00
Sum Cathrine Carlsen-Raftevoll		19,61	2 200	43 142,00

Advokatfirmaet Raftvoll AS

Medlemsadvokatfirma

Advokatfirmaet Raftvoll AS

Helene 2B
5131 NYBORG
Foretaksregisteret: NO 998 578 957 MVA
Telefon: 41141243
E-post: post@raftvoll.no
www.raftvoll.no

Olsvikvollen Sameie
Postboks 7280
5020 BERGEN

FAKTURA

Fakturanr.: 3126
Fakturadato: 2024-05-16
Kundenr.: 10654

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2024-05-26
Kontonummer: 3705.21.84828
KID: 0312611

NBI Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 20041 Olsvikvollen sameie ved Anna Kathrine Eltvik

Leveransested: Nygårdsgaten 13
5015 BERGEN, Norge

Beskrivelse	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Honorar	47 278,00	11 819,50	59 097,50
Betales til bankkonto 3705.21.84828 , KID: 0312611			NOK 59 097,50

Fakturagrunnlag for faktura nummer 3126

Firma: Advokatfirmaet Raftvoll AS
 Kunde: Olsvikvollen Sameie
 Prosjekt: 20041 Olsvikvollen sameie ved Anna Kathrine Eltvik
 Valuta: NOK

Aktivitet	Timer	Timepris	Beløp
Juridisk bistand	19,38	2 200	42 636,00
Kontakt / Henvendelse	2,0	2 200	4 400,00
Tlf	0,11	2 200	242,00
Sum	21,49	2 200	47 278,00

Ansatt	Timer	Timepris	Beløp
Cathrine Carlsen-Raftvoll	18,49	2 200	40 678,00
Håkon Hauken	3,0	2 200	6 600,00
Sum	21,49	2 200	47 278,00

Cathrine Carlsen-Raftvoll			Timer	Timepris	Beløp
Dato	Aktivitet	Kommentar			
2024-02-05	Juridisk bistand	tlf klient	0,25	2 200	550,00
2024-02-06	Juridisk bistand	tlf klient	0,75	2 200	1 650,00
2024-02-08	Juridisk bistand	tlf klient	0,5	2 200	1 100,00
2024-02-09	Juridisk bistand	tlf klient	0,75	2 200	1 650,00
2024-02-19	Juridisk bistand	Tlf klient	0,79	2 200	1 738,00
2024-02-20	Juridisk bistand	påbegynt brev, og tlf til styreleder	0,84	2 200	1 848,00
2024-02-21	Juridisk bistand	resten av brevet, tlf med styreleder	3,0	2 200	6 600,00
2024-02-22	Juridisk bistand	møte med klient	1,5	2 200	3 300,00
2024-02-28	Juridisk bistand	Gj.gang dok oversendt fra sameie, årsmøte m forberedelse	6,5	2 200	14 300,00
2024-04-02	Juridisk bistand	gj.gang av innsigelser fra saksøkte og påbegynt brev	1,0	2 200	2 200,00
2024-04-03	Juridisk bistand	Ferdigstillelse brev	2,0	2 200	4 400,00
2024-04-09	Juridisk bistand		0,25	2 200	550,00
2024-05-10	Juridisk bistand	tlf klient	0,25	2 200	550,00
2024-05-16	Tlf		0,11	2 200	242,00

Aktivitet	Timer	Timepris	Beløp
Juridisk bistand	18,38	2 200	40 436,00
Tlf	0,11	2 200	242,00
Sum Cathrine Carlsen-Raftvoll	18,49	2 200	40 678,00

Håkon Hauken			Timer	Timepris	Beløp
Dato	Aktivitet	Kommentar			
2024-03-21	Juridisk bistand	Vurdering partsevne sakssmål	1,0	2 200	2 200,00
2024-05-10	Kontakt / Henvendelse	Vurdering sak ang. vedtekter, utkast e-post til adv. Raftvoll	2,0	2 200	4 400,00

Aktivitet	Timer	Timepris	Beløp
Juridisk bistand	1,0	2 200	2 200,00

Kontakt / Henvendelse	2,0	2 200	4 400,00
Sum Håkon Hauken	3,0	2 200	6 600,00

Rapport fra tidligere kasserer vedrørende sameiets resultatregnskap 2023, budsjett 2024 og økonomi generelt (juni – desember 2023)

Sameiets økonomi generelt

Forbruksanalyse, høsten 2023:

Det ble utarbeidet en forbruksanalyse høsten 2023 for å gi styret en oversikt over bruken av sameiets midler og for å belyse eventuelle områder for forbedring/besparelser. Det ble i den forbindelse avholdt møte med tidligere styreleder for å avklare en del forhold rundt regnskapet.

Hovedpunkter / anbefalinger:

- Huskasse på kr 10 000 i kontanter er tilbakeført.
- Sameiet har driftskonto i DNB samt en brukskonto i Handelsbanken. Det har blitt inngått avtale med en rekke leverandører slik at faktura går direkte til forretningsfører (DNB-konto). Dette bør gi bedre oversikt over pengebruken, og få innkjøp i system. Konto i Handelsbanken er nødvendig for å ha midler tilgjengelig for innkjøp som må gjøres der vi ikke har kontoavtale.
- Kontorkostnader: Høyt forbruk. Behov for bedre løsninger i forhold til skrivere og blekk.
- Blomster / hageprodukter: Høyt og litt uorganisert forbruk. Behov for en klar plan over innkjøp, samt et fornuftig budsjett for dette.
- Gaver til styremedlemmer og beboere: Styret vil for fremtiden ikke kjøpe gaver til seg selv eller eiere på sameiets regning (styrevedtak 28.07.23).
- Dugnad: Styret har ansvaret for vedlikehold av fellesarealer i sameiet. I Olsvikvollen betaler alle inn en viss sum via husleien (totalt kr 54 000 i året), og denne summen kan brukes som godtgjørelse til de som ønsker å være med på dugnad. Det må være klare regler i et sameie for hva som regnes som dugnad og hvordan betalt dugnad skal gjennomføres.
 1. Alle seksjonseierne skal ha tilbud om å delta. Denne invitasjonen må være helt klar og nå alle seksjonseierne innen rimelig tid før arbeidet skal utføres.
 2. Arbeidet må være planlagt på forhånd (hva det består av), og antall t i mer må fastsettes.
 3. Det kan ikke stilles krav til at seksjonseiere stiller til dugnad. Hvis det ikke er oppslutning om et bestemt dugnadsprosjekt i sameiet, kan styret beslutte å betale en ekstern aktør.
- Ekstra forretningsførerhonorar / juridisk rådgivning: Diskutert på ekstraordinært årsmøte 10. august. Konklusjon: Vi bør for fremtiden være påpasselig med å sikre at innkjøp av slike ekstratjenester kun skjer hvis det er i sameiets beste interesse. Bruk av juridisk rådgivning er viktig i saker som ligger utenfor det som rimelig kan forventes å være styrets ekspertise, men styret må selv være i stand til å utføre sine oppgaver mht. til møter osv.

Vedlikeholdsfond:

Mulighetene for å opprette vedlikeholdsfond ble undersøkt i 2023, og forretningsfører har gitt følgende informasjon:

Hvis sameiet ønsker å ha et vedlikeholdsfond må det opprettes en egen bankkonto hvor disse inntektene settes av. Revisor tillater ikke at beløp føres mot en egen balansekonto kalt vedlikeholdsfond sameiet har negativ egenkapital. Revisor vil i slike tilfeller at fri kapital går til å dekke udekket tap (negativ egenkapital).

Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan:

Det ble i 2023 innhentet pristilbud på tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan fra Huseierne, Opak og BOB. Huseierne, kr 30 750; Opak kr 45 000; BOB 62 250 (evt. kr 96 000 inkl. energibesparende tiltak). En slik kartlegging kan være nyttig, men er en stor kostnad som må nøye vurderes. Foreløpig har vi store utgifter i forbindelse med heis og juridisk bistand.

I løsningen som inkluderer energibesparende tiltak snakker BOB om etterisolering og endringer i bygningsmasse osv., og nevner at vi kan få 50 % i støtte hvis disse blir implementert. Det er imidlertid stor tvil om vi kvalifiserer for slik støtte da en del av sameiet er eid av foretak som driver næringsvirksomhet. Hvis dette er noe som sameiet ønsker å gå videre med, bør det tas en grundig vurdering om det er verd investeringen.

Butikkbygg Sørøst AS:

Det ble utført en god del arbeid med denne saken i løpet av høsten 2023, men regner med at den blir dekket som et eget punkt under årsmøtet.

Resultatregnskap 2023

Enkelte tall i sameiets resultatregnskap for 2023 er endret siden tidligere kasserer sist hadde innsyn i sameiets regnskap. Det presiseres at justeringer er helt normalt i ferdigstillingen av et regnskap, men det er imidlertid et par viktige punkter å merke seg.

- Kostnader på kr 248 750 for utbedring av heisen er nå er fjernet fra regnskapet og vil formodentlig bli ført i 2024 (dette på instruks fra revisor).
- Det er ført et tap på fordringer på kr 159 019 i regnskapet for 2023.

Undertegnede har ikke informasjon om disse justeringene, og styret må selv svare på spørsmål i forbindelse med dette.

Kommentarer:

Regnskapet for 2023 viser et positivt resultat på 197 678 mot et budsjettert positivt resultat på kr 334 700.

Dugnad

kr 65 663 (2023); kr 17 700 (2022); kr 50 000 (budsjett) – kr 15 663 over budsjett

Summen her er høy, men inkluderer maling av svalganger. Det ble ikke innhentet pristilbud fra ekstern aktør for dette, men det er rimelig å anta at det har vært langt mer kostnadseffektivt for sameiet å gjøre arbeidet selv.

Styrehonorar

kr 50 400 (2023); kr 105 000 (2022); kr 105 000 (budsjett) – kr 49 600 under budsjett

Denne besparelsen er grunnet endring i tidspunkt for utbetaling.

Felles strøm og varme

kr 56 808 (2023); kr 66 907 (2022); kr 71 000 (budsjett) – kr 14 192 under budsjett

Besparelse i forhold til 2022 grunnet lavere strømpriser.

Vedlikehold

kr 99 893 (2023); kr 63 048 (2022); kr 82 000 (budsjett) – kr 17 893 over budsjett

Høy i forhold til 2022, men inkluderer vedlikehold av det elektriske anlegget (kr 54 982). Styret har her gjort store utbedringer, blant annet i tavlerommet.

Andre konsulentonorarer**kr 36 422 (2023); kr 0 (2022); kr 0 (budsjett)**

Juridisk bistand fra BOB i forbindelse med ekstraordinært årsmøte vinteren/våren 2023. Bruk av sameiets midler til juridisk rådgivning ble diskutert på ekstraordinært årsmøte 10. august 2023.

Tap på fordringer**kr 159 019; kr 0 (2022); kr 0 (budsjett)**

Næringsdelen ubetalte faktura i forbindelse med rekkverk er ført som tap i 2023

Budsjett 2024

Budsjettforslag for 2024 ble fremlagt for og vedtatt av styret i november 2023, og ble deretter sendt til forretningsfører. Tallene har imidlertid ikke blitt justert i tråd med endringene som er gjort i forhold til heis osv.

Et budsjett er en plan for hvordan økonomien skal se ut i kommende periode, og er et verktøy som må brukes aktivt i styringen av sameiets midler. Hvis budsjettet ikke gir et realistisk bilde av forventede inntekter og utgifter, og det ikke brukes aktivt i avgjørelser om sameiets pengebruk, er dokumentet meningsløst.

Forhold som bør avklares:**Heis****Budsjett 2024: kr 15 000**

Vi har nå en kostnad på minst kr 248 750 (innledende anbudspris) som skal føres i årets regnskap. Det bør redegjøres for hvordan denne utgiften vil bli håndtert i forhold til budsjettet, og hvilke konsekvenser dette vil ha for sameiets økonomi i 2024.

Juridisk bistand**Budsjett 2024: kr 15 000**

Sameiet bør bli informert om hvilket beløp som er brukt på juridisk rådgivning hittil i 2024, og bli forevist innledende oppdragsbeskrivelse samt detaljert timeliste som viser hvilket arbeid som er utført. Dette skal allerede eksistere som del av advokatens faktura.

Videre har sameiet blitt informert om at advokaten som benyttes har en lavere timepris enn jurist hos forretningsfører. Dette bør dokumenteres sammen med informasjon om hvordan valg av advokat har foregått og hvilke alternativer som har vært diskutert for å sikre best mulig løsning for sameiet. Det er viktig at eierne kan være trygge på at styret gir riktig informasjon og ivaretar sameiets midler på best mulig måte.

Forsikring

Styret har informert sameiet om at 80 % av de juridiske kostnadene vil bli dekket av sameiets forsikring, og bør fremlegge bekreftelse på dette fra gjeldende forsikringsselskap. Andre vurderinger som bør gjøres er hvilken effekt et slikt krav vil ha på forsikringspremien og sameiets muligheter til å forhandle ny/bedre forsikringsavtale i fremtiden.

I lys av usikkerhetene rundt tilgjengelige midler og budsjett for 2024, bør eierne få innsyn i sameiets økonomiske forhold så langt i inneværende år.



Helle Gulowsen

Nabolagsprofil

Olsvikskjenet 157 - Nabolaget Olsvikfjellet/Olsvikstallen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Olsvikstallen	1 min
Linje 24, 40, 40E, 49	0.1 km
Bergen	13 min
Linje F4, L4, R40	11.1 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.)	9 min
613 elever, 39 klasser	0.7 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	23 min
487 elever, 35 klasser	1.6 km
Olsvikåsen videregående skole	11 min
430 elever, 26 klasser	0.9 km
Laksevåg videregående skole	9 min
850 elever, 59 klasser	6.7 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	11 min
Bergen Vest Eiendom	19 min

«Trivelig, med kort avstand til alle servicetilbud»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

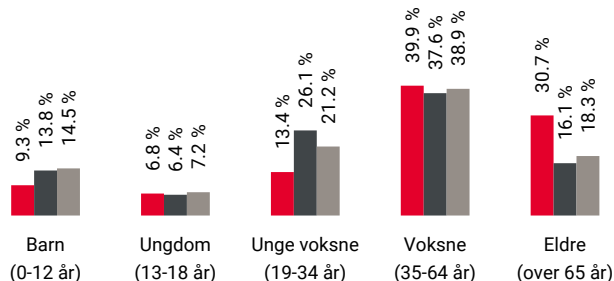
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olsvikfjellet/Olsvikstall...	668	324
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Olsvikparken barnehage (0-5 år)	8 min
53 barn	0.6 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år)	7 min
60 barn	0.6 km
Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år)	9 min
50 barn	0.7 km


Dagligvare

Coop Extra Olsvik	0 km
Post i butikk	
Kiwi Olsvik	6 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss


 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

Sport

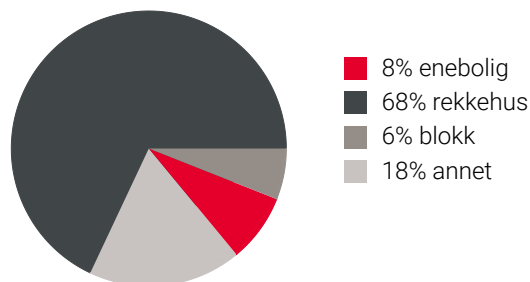
 Olsvikstallen borettslag ballbane 2 min 
Ballspill 0.1 km

 Olsvikparken balløkke grus 8 min 
Ballspill 0.6 km

 In Shape 12 min 

 EVO Godvik 23 min 

Boligmasse

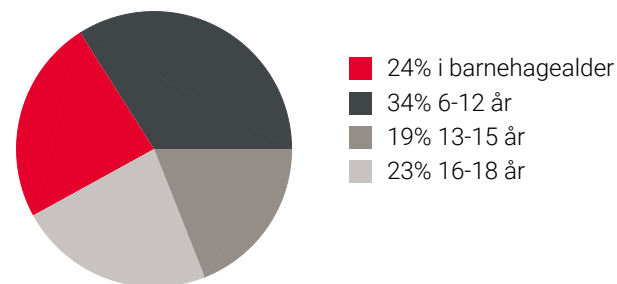


Varer/Tjenester

 Vestkanten Storsenter 6 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% 46%

 Olsvikfjellet/Olsvikstallen
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Olsvikskjenet 157
5184 OLSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tarek André Bergfjord

Telefon: 466 36 255
E-post: tarek.bergfjord@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre