



aktiv.

Øyjordsveien 75 B, 5038 BERGEN

Lys og flott 4-roms med sentral beliggenhet. Fantastisk utsikt. Balkong. Mulig med el-bil lading. Peis.



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 160 823,-
Omkostn.: Kr 9 625,-
Total ink omk.: Kr 3 660 448,-
Felleskostn.: Kr 3 645,-
Selger: Hanne Holdhus Strand

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 73/81 kvm
Tomtstr.: 8549 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 1519
Oppdragsnr.: 1506240053

Lys og flott 4-roms med sentral beliggenhet. Fantastisk utsikt. Balkong. Mulig med el-bil lading.

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Øyjordsveien 75b! Lys og sentral bolig over to plan med helt fantastisk utsikt over byfjorden.

Kort om eiendommen:

Egen balkong
Fantastisk utsikt
3 soverom
3 eksterne boder
Muligheter for el bil lading - abonnement må tegnes
Lakkert kjøkkenfrontene i 2024
Lagt laminatgulv i 2021
Peis
Sentral beliggenhet
Rolige og naturskjønne omgivelser
Gode kollektivtilbud

Velkommen til visning! - husk påmelding hos megler

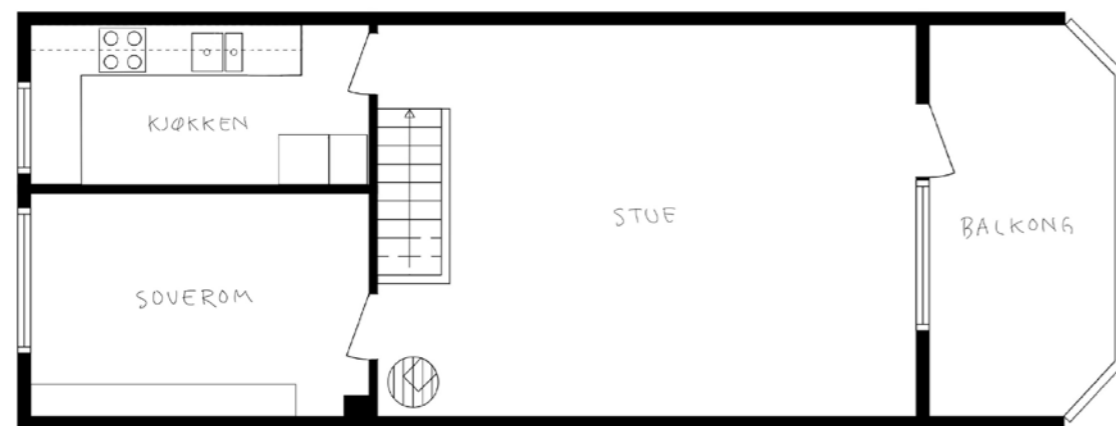


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	53
Forbrukerinformasjon	136
Budskjema	137

Planløsning - hovedetasje

2. etasje



2. PLAN

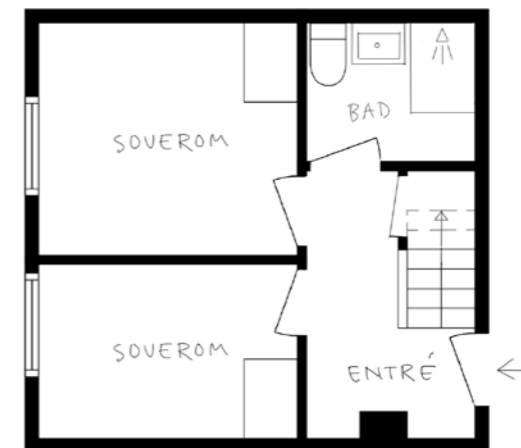
BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Planløsning - underetasje

1. etasje



1. PLAN

BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

STUE



Stuen har god planløsning som lar seg enkelt innrede med både sofa, TV og spisegruppe.



BALKONG





KJØKKEN



SOVEROM





Boligen har tre gode soverom.



Bad





**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Ekstern bod(2,4m²), ekstern bod(2,4m²)

1. etasje

BRA-i: 23 m² Gang(5,8m²), bad(2,9m²), soverom(6m²), soverom(8m²)

2. etasje

BRA-i: 50 m² Stue(31,1m²), kjøkken(7,8m²), soverom(10,9m²)

6. etasje
BRA-e: 4 m² Loft: Ekstern bod(3,6m²).

TBA fordelt på etasje

6. etasje

9 m² Balkong

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

8549 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

Beliggenhet

Boligen ligger flott til høyt i Øyjordsveien med fjellet i ryggen og en fantastisk utsikt over byfjorden. Her

har du nærhet til både byliv og rekreasjonsområder, samtidig som området byr på ro og stillhet. I enden av veien går det en gruslagt sti som fører deg til Langevannet. Herfra kan man fortsette innover byfjellene. Det går også sti til Hellen fort, en flott utsiktspost.

Hyppige buss avganger tar deg fort ned til NHH og Spar Øyjorden. Herfra går kollektiv trafikken videre både sør- og nordgående retning. Sykkelavstand til Bergen sentrum.

Like ved NHH, i Helleveien finner du nyoppusset Rema 1000 samt Pizzabakeren. Circle K og Sushi Room ligger et par minutter unna herfra. Øyjorden barnehage ligger rett ved.

Med gode kollektivtilbud er Bergen sentrum og Åsane Storsenter begge lett tilgjengelige og gir et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud.

I området finner du også Gamle Bergen, som sommerstid byr på badeplass ved Elsero. Like ved NHH finner man Lehmkuhlhallen treningssenter som bl. a. har klatrevegg, squash og golf.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Skole:

Hellen skole (1-7 kl.) 1 km

Rothaugen skole (8-10 kl.) 4.7 km

Barnehager:

Øyjorden barnehage (0-5 år) 0.3 km

Solbakken barnehage (1-5 år) 0.9 km

Biskopshavn barnehage (1-5 år) 1.2 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekktet med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

7. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Aksjelaget har mer enn 30 ladepunkter som man tegner abonnement på. Ulike prisklasser

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pipehetter nye i 2022. Vet også at vinuder, tak og rør er tatt. Usikker på årstall.

Arbeid utført av: I regi av Aksjelaget

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært observert ute ved bosskuret. Aksjelaget har avtale med skadedyrsfirma.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært diskutert i styret vedr mulig observasjon på loftet. Men ingen tiltak funnet nødvendig.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Øyjordsveien 75b! Lys og sentral bolig over to plan med helt fantastisk utsikt over byfjorden. Her er det mulighet for el bil lading - abonnement må tegnes. I tillegg til rikelige oppbevaringsmuligheter med 3 eksterne boder som medfølger.

Stuen har god planløsning som lar seg enkelt innrede med både sofa, TV og spisegruppe. Det er rikelig med naturlig lysinnslipp inn i stuen fra store vindusoverflater. I stuen er det også en vedovn som legger stemningen og gir en koselig atmosfære. I 2021 fikk boligen et løft da det ble lagt nytt laminatgulv. Overflatene i stuen ble også malt i behagelige farger for 5-6 år siden. Fra stuen er det utgang til den herlige overbygde balkongen på 9,6m². Her kan du nyte både utsikt og privatliv i all slags vær.

Boligen har et adskilt kjøkken fra stuen, perfekt hvis du trenger fred og ro under matlagingen. Kjøkkenet ble oppgradert med nylakkerte fronter i 2024. Innredningen består av profilerte fronter, laminat benkeplate, kitchenboard over benken, stål

oppvaskkum og ventilator. Det er også integrert keramisk platetopp og stekeovn, som gjør kjøkkenet funksjonelt og moderne.

Eiendommen har tre gode soverom med god plass til stor seng og ønsket møblering.

Hovedsoverommet befinner seg i 2. etasje og har et stort garderobeskap som gjør det enkelt å holde orden. Soverom i første etasje passer perfekt som barnerom/gjesterom eller hjemmekontor for dem som ønsker det.

Badet er lyst og fint og befinner seg i første etasje, det inneholder toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter og dusjkabinett.

Boligens entré har også et garderobeskap med speil overflater og god plass til både yttertøy og sko.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 eller TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom

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. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet.

Overflate gulv

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. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Membran, tettesjiktet og sluk

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. På befaringdagen var det liten tilkomst til sluket, det anbefales ytterligere undersøkelser. På bakgrunn av alder og avvik anbefales som et minimum videre bruk av dusjkabinett.

Balkonger, verandaer og lignende

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,98m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende

under oppføringstidspunktet.

VVS

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.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv er inkludert i felleskostnadene. Internett må bestilles av hver enkelt. Kostnader vedrørende internett betales i tillegg til felleskostnadene.

Parkering

Boligselskapet har ca. 60 parkeringsplasser. Ingen

faste plasser og ingen betaling.

Boligselskapet har 10 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet. Kr. 300,- pr. mnd. for leie.

Depositum på kr. 2 500,-

Selskapet har etablert 32 ladestasjoner for El-biler. El-bileiere som ønsker å benytte seg av dette kan tegne eget abonnement på Aneo (leverandør) sine hjemmesider.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP 397783.8.1

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, vedovn i stue ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Formuesverdi primær

Kr 1 107 822

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 209 723

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter, forsikring av bygning, administrasjon, ytre vedlikehold, kabel-tv, dugnad og vask av fellesarealer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3645

Andel Fellesgjeld

Kr 160 823

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.05.2024

Kommentar fellesgjeld

Boligselskapets har fellesgjeld i Husbanken og Fana Sparebank
- Husbanken har fast rente lik 2,7% og restgjeld er i dag kr. 5 754 909,-
- Fana Sparebank har en rentefot lik 6,15% og restgjeld er kr. 2 773 772,-
Total gjeld = kr. 8 528 281,- (pr. 31.05.2024)

Andel fellesformue

Kr 11 189

Andel fellesformue dato

07.11.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Øyjorden Boligselskap 1 AS

Organisasjonsnummer

931613634

Om aksjeselskapet

As Øyjorden boligselskap er et frittstående aksjeboligselskap som eier leilighetene i Øyjordsveien 75 A og 75 B. Totalt 62 boenheter. Dette inkluderer 8 hybler.

Hybler:

Boligselskapet eier 8 hybler. Av disse 8 hyblene blir 3 leid ut til aksjonærer i boligselskapet, mens 5 blir leid ut til eksterne. Standarden på de fleste av hyblene er mindre god. For årene som kommer må boligselskapet påberegne investering i oppgradering og modernisering. For mer informasjon vedrørende hybler kan dokumenter mottas av megler.

Styrets arbeid fremover:

I året som kommer vil styret arbeide videre med:

- Generelt vedlikehold
- Fortsette arbeidet med rens av fjellside
- Brannsikkerhet (leiligheter, hybler, og fellesarealer)
- Oppgradering av uteområde inkl. lekeplass

Aksjelaget har eget vaskeri som kan benyttes av beboerne. Dette praktiserer ved vaskelister og vaskekort/betalingskort.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

Vi har revidert AS Øyjorden Boligselskap I sitt regnskap som viser et overskudd på kr 190 164.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger. Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Boligselskapet har en restriktiv praksis mot dyrehold. Søknad til styret

Beboernes forpliktelser og dugnader

Aksjelaget har normalt to dugnader i året, vår og høst.

Forretningsfører

Forretningsfører

Headwind økonomi

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 1519 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:

4601/168/1519:

10.02.1956 - Dokumentnr: 1442 - Festekontrakt - vilkår

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det en midlertidig brukstillatelse for 4-5 etasjes murbygning. Attesten er datert 26.6.1956 og gjenstående arbeid består av planering på eiendommen.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring altan datert 08.12.1993.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 29.08.1979.

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei. Privat vei rundt bygget. 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

Følgende regulering gjelder for eiendommen

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10450000 med plannavn BERGENHUS.

SOLBAKKEN - NORDRE ØYJORDEN

Ikrafttrådt: 04.05.1949

Dekningsgrad:1,2%

PlanID: 10940000 med plannavn BERGENHUS.

NORDRE ØYJORDEN, ØVRE DEL

Ikrafttrådt: 03.03.1958

Dekningsgrad: 94%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Dekningsgrad: 99,9%

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 5100 - LNF

Beskrivelse: LNF

Områdenavn: LNF

Dekningsgrad:0,1%

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen:

Byfjellsgrense - sentrale byfjell, dekningsgrad: 0,1%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

Faresone ras, dekningsgrad: 76,9%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

Vei støy - gul sone, dekningsgrad: 43,6 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 18930000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1510,

ØYJORDEN BARNEHAGE

Saksnr: 200602098

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 168/1564

Bygningsnr: 139340094-2

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 05.04.2022

Saksnr: 202205383

Eiendom: 168/1647

Bygningsnr: 139341007-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 06.06.2024

Saksnr: 202413432

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/forslagstillere og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

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

3 490 000 (Prisantydning)

160 823 (Andel av fellesgjeld)

3 650 823 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

1 875 (Noteringsgebyr forretningsfører)

1 500 (Styregodkjenning)

6 250 (Transportgebyr)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 625 (Omkostninger totalt)

16 825 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 625 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 660 448 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 667 648 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 670 448 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 625

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger kr 2 800,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

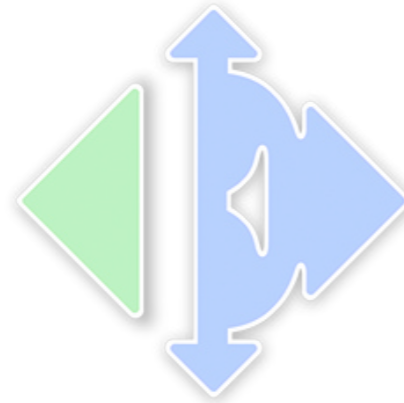
Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

22.11.2024

Leilighet
Øyjordsveien 75 B
5038 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 19/11/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

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	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:168, Bnr: 1519
Hjemmelshaver:	Hanne Holdhus Strand
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1957
Tomt:	8 549 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hanne Holdhus Strand
Befaringsdato:	14.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for aksjelaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprekstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. 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 befaringdagen 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 aksjeselskapet:
Styretsleder: Gotfred Andenes
Kontaktperson: Gotfred Andenes

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde like ved NHH. Fra leiligheten er det kort avstand til lekeplasser, idrettsanlegg, svømmehall, skoler og barnehager. Det er flere dagligvarebutikker i nrområdet, postkontor samt døgnåpen bensinstasjon. Fra leiligheten er det cirka 10 minutter med buss til sentrum, det er gode bussforbindelser både i retning sentrum og Åsane med Ikea, Åsane Storsenter, Horisont m.m. Umiddelbar nærhet til turområder mot Sandviksfjellet og opp Stoltzkleiven, via Munkebotn. Fine badeplasser i Biskopshavn og på Helleneset.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 931 613 634
Navn/foretaksnavn: AS ØYJORDEN BOLIGSELSKAP I
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995
Stiftelsesdato: 09.11.1954

Takstobjektet:

Aksjeleilighet over to plan.
Fra stuen er det utgang til balkong på 9,6m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på 3,6m².
Tilhørende leiligheten er det to boder i kjelleren på henholdsvis 2,4m² hver seg.

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen 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: Gangen og badet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Malt overflatene i stuen for 5-6 år siden.
- Lagt laminatgulv i 2021, lagt laminatgulv på soverom i 1.etasje i 2024.
- Lakkert kjøkkenfrontene i 2024.
- Malt soverommene til ulike tidspunkt.

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 målereglene, 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
1. Etasje	23	0	0	0	23	0
2. Etasje	50	0	0	10	50	0
Kjellerbod	0	4	0	0	0	4
Loftsbod	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	73	8	0	10	73	8
SUM BRA	81					

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:

1. Etasje: Gang(5,8m²), bad(2,9m²), soverom(6m²), soverom(8m²).
2. Etasje: Stue(31,1m²), kjøkken(7,8m²), soverom(10,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,4m²), ekstern bod(2,4m²).
 Loft: Ekstern bod(3,6m²).

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:**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:**

Representant for hjemmelshaver.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

19/11/2024



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. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjkabinett.

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. På befaringsdagen var det liten tilkomst til sluket, det anbefales ytterligere undersøkelser.

På bakgrunn av alder og avvik anbefales som et minimum videre bruk av dusjkabinett.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

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 profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp

- Integrert stekeovn

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.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 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 2015.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2015.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 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 9,6m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,98m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

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.

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 iu** 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

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.

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet avvik. Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene (høy grad), tiltak må iverksettes dersom avvik skal utbedres.

Innvendig trapp har for lav rekkverkshøyde. Spilene på rekkverket er for store og oppfyller ikke gjeldende krav.

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. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet.

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. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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. På befaringsdagen var det liten tilkomst til sluket, det anbefales ytterligere undersøkelser.

På bakgrunn av alder og avvik anbefales som et minimum videre bruk av dusjkabinett.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,98m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. 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 Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506240053	
Selger 1 navn	
Hanne Holdhus Strand	
Gateadresse	
Øyjordsveien 75 B	
Poststed	Postnr
BERGEN	5038
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
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.	

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

Initialer selger: HHS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

Initialer selger: HHS

2

Document reference: 1506240053

Document reference: 1506240053

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1506240053

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.

Document reference: 1506240053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Strand	76b150232369dd103baf238 ee1042a4d1f8c38c1	19.11.2024 13:37:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506240053

- 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>

Nabolagsprofil

Øyjordsveien 75B - Nabolaget Øyjorden - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Øyjorden Linje 16E	6 min	0.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	13 min	8.1 km
Bergen Flesland	26 min	

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 387 elever, 21 klasser	15 min	1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	10 min	4.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 471 elever, 35 klasser	10 min	6.4 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	11 min	8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min	6 km
Bergen Private Gymnas	10 min	

Ladepunkt for el-bil

Fagernes 4 AS	20 min
---------------	--------

«Flott område med fjell og natur i nærheten. Samtidig kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

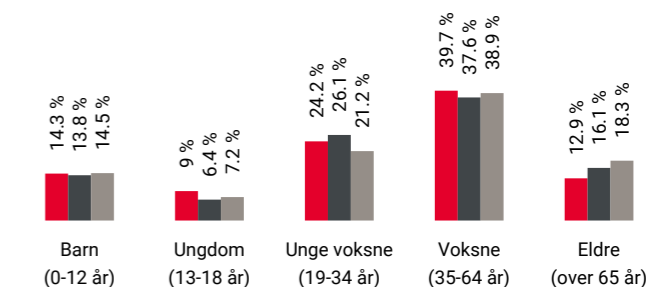


Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øyjorden	693	341
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	4 min	0.3 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 59 barn	13 min	0.9 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 19 barn	17 min	1.2 km

Dagligvare


Rema 1000 Helleveien	14 min	
Spar Øyjorden PostNord	17 min	1.2 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

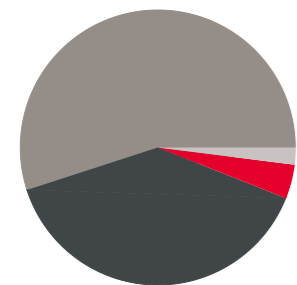
 Trafikk
Lite trafikk 88/100





 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport





-  Hellen skole 15 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  Stemmemyren idrettsanlegg 14 min 
Aktivitetshall, fotball 1 km
-  Sammen Lehmkuhl 20 min 
-  NEXT Nyhavn 27 min 

Boligmasse

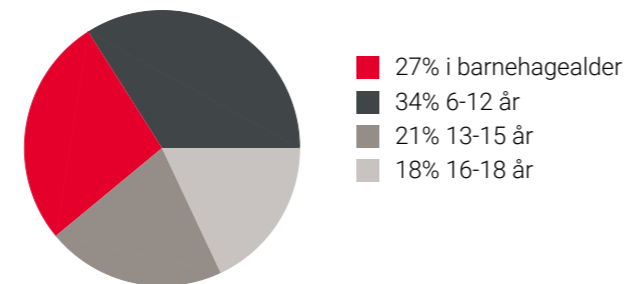


-  4% enebolig
-  39% rekkehus
-  55% blokk
-  2% annet

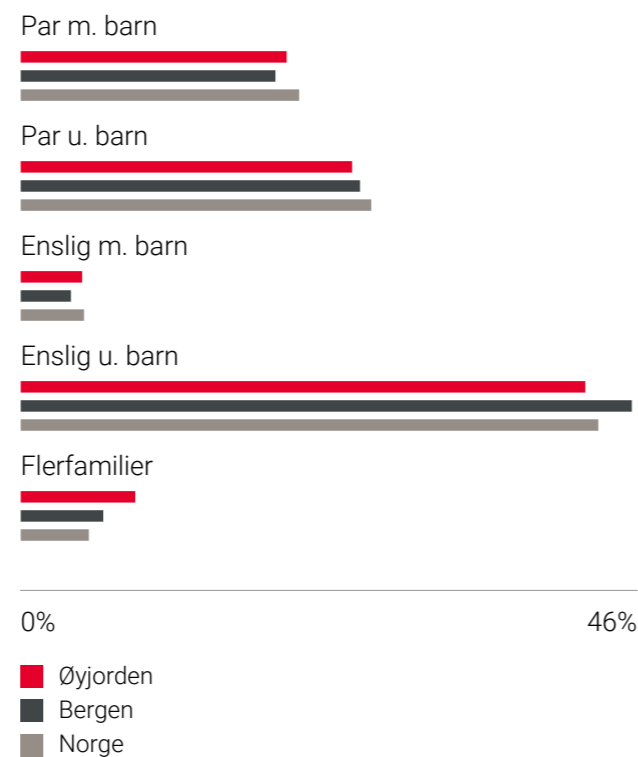
Varer/Tjenester

-  Åsane Storsenter 10 min 
-  Vitusapotek Helleveien 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

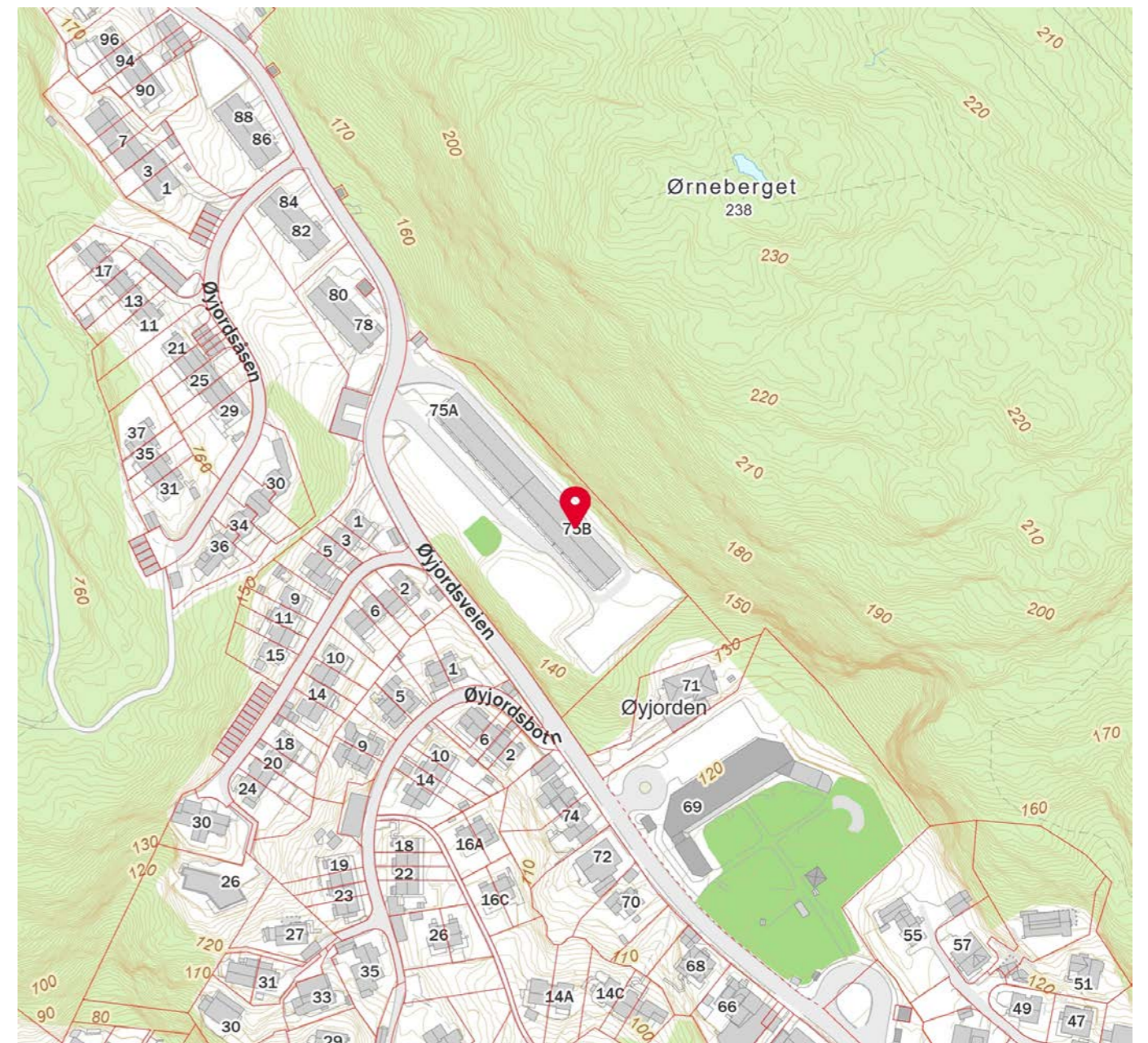
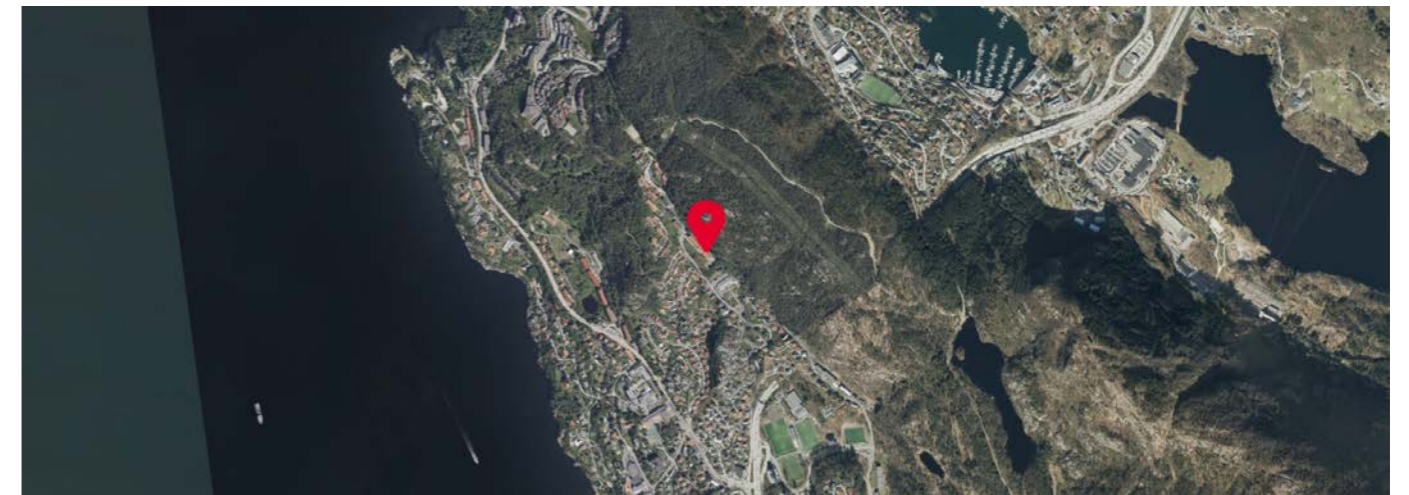


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





AS Øyjorden Boligselskap I
Innkalling til ordinær generalforsamling
18. juni 2024

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i AS Øyjorden Boligselskap I

Dato: Tirsdag 18. juni 2024
Tid: 19:00
Sted: Øyjordsveien 69, 5038 Bergen (Øyjorden Barnehage)

Agenda:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden med opptelling av antall aksjer representert.
2. Valg av møteleder, referent, tellekorps, og aksjonær til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
3. Styrets årsberetning
4. Godkjenning av Årsregnskap 2023 (vedlegg)
5. Fastsettelse av revisors godtgjørelse
 - Foreslås godtgjort etter regning
6. Budsjett 2024 (vedlegg)
7. Fastsettelse av styrehonorar for 2023
 - **Styreleder:** fjorårets styrehonorar lik kr. 88 943,- oppjustert med konsumprisindeksen.

- **Styremedlem:** Fjorårets styrehonorar lik kr. 9 723,- oppjustert med konsumprisindeksen
- **Varamedlem:** kr. 1 000,-

8. Valg av nytt styre

Følgende er på valg:

- Varamedlem Linda Løvfall
- Varamedlem Kristin Mjeldstad (ønsker ikke å fortsette pga. flyttet)

9. Oppussing 1 stk. hybler

- Se vedlagt tilbud fra Lekven Byggmester samt informasjon utarbeidet av styret (vedlegg oppussing hybler). Styret ønsker å presisere med grunnlag i vedlagte beregninger at den økte fellesgjelden vil betjenes med tilsvarende økt leieinntekt.

Styret ber generalforsamlingen om følgende vedtak:

- Styret får fullmakt til å pusse opp 1 stk. av boligselskapets 8 hybler. Dette for å sikre at boligselskapets hybler holder en god nok standard for å sikre gode inntekter og reduserte vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Oppussingen finansieres med opptrekk av fellesgjeld tilsvarende oppussingskostnadene.

10. Fasadevask

Styret foreslår at fasaden på hele Øyjordsveien 75 vaskes. Se vedlagt tilbud fra EIR Renhold (beste tilbud innhentet av 4 ulike leverandører).

Generalforsamlingen bes om å ta stilling til:

Styret ber generalforsamlingen om følgende vedtak:

Tilbudet fra EIR Renhold godtas. Fasadevasken finansieres med opptrekk av fellesgjeld tilsvarende kostnadsrammen.

Alternativt:

Tilbudet fra EIR Renhold godtas. Fasadevasken finansieres med en ekstraordinær innbetaling lik ½ husleie fra alle aksjonærer.

11. Rens av fjellside

Styret har innhentet 2 uavhengige tilbud for rensing av fjellsiden bak blokken - se vedlagt. Det er fordi det er flere momenter som er usikre vedr. boligselskapets ansvar og arbeidets omfang som må jobbes videre med. Styret foreslår derfor at det nedsettes en arbeidsgruppe som skal utrede boligselskapets ansvarsområde og hvor stort omfang det er nødvendig å rens.

Generalforsamlingen bes om å ta stilling til:

Det nedsettes en arbeidsgruppe med 3 aksjonærer (en fra styret) for å utrede saken. det fremlegges en rapport med tilhørende tilbud for beste løsning for aksjonærene ved neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

12. Inkomne saker

1. Hagelaget får kr. 6 000 disponibelt hver vår til beplantning av utvendige fellesarealer

Styrets kommentar: Hagelaget kan søke om å få tildelt midler til beplantning etter budsjett. Det må legges frem en klar plan for hva pengene skal brukes til. I tillegg ønsker styret å påpeke at hagelaget må fremstå som et åpent lag, og aktivt invitere nye som gamle naboer med i laget.

Bergen, 11. juni 2024
AS Øyjorden Boligselskap I
Styret

Vedlegg: sak 3: årsberetning fra styret, sak 4: Signert årsregnskap m/revisjonsberetning, sak 6: budsjett 2024, sak 9: Tilbud Lekven Byggmester, Sak 9: Oppussing 1 stk hybler, sak 10: Tilbud EIR, sak 11: Tilbud rens fjellside

AS Øyjorden Boligselskap I - Styrets årsberetning 2023

Det ble i 2023 avholdt ordinær generalforsamling i mai måned.

Styret har i 2023 bestått av Gotfred Andenes (styreleder), Erik Sulebak (styremedlem), Fredrik Andersen (styremedlem), Linda Løvfall (varamedlem), Kristin Mjeldstad (varamedlem)

Digitalisering / informasjon

Styret har fortsatt arbeidet rundt digitalisering av boligselskapets forvaltning. Det er kommet flere beboere med i facebook-gruppen, og samtlige aksjonærer har minst en kontaktperson som mottar fellesmailer. Det blir hyppig sendt ut mail/innlegg i kanalene når det er sentral informasjon for beboere.

Dersom det er aksjonærer som ikke er en del av boligselskapets facebook-gruppe, eller ønsker å bli lagt til på maillisten - send mail til: oyjordsveien75b@gmail.com

Regnskap (utestående fordringer beboere)

Overgangen fra fast trekk til elektronisk faktura har satt seg. Aksjonærer har mulighet til å aktivere mottak av efaktura for å få regningen opp i sin respektive nettbank.

Det har i 2023 vært økt arbeid for å sørge for at forfalt husleie / felleskostnad blir betalt. Det er eksempelvis i 2023 sendt brev vedr. tvangssalg, og økt personlig oppfølging til flere aksjonærer. Vedr. saken rundt tvangssalg ble skyldig beløp raskt innbetalt til boligselskapet. Det jobbes kontinuerlig med å holde utestående husleie på et lavt nivå.

Ytterdører

Inngangsdørene på A og B siden av blokken ble byttet ut i nye glassdører med aluminiumsramme høsten 2022. Vinduet som var tilhørende dørene, ble også skiftet.

Begge dørene til hovedinngangene har blitt utstyrt med toppmoderne dørautomatikk med trykkplate for å åpne døren. Dørene er også utstyrt med klem og sikkerhetssensor. Dette gjør at dørene ikke lukker seg igjen på beboere som er på vei inn. Samtlige dører, inkludert nordsiden, er utstyrt med tidsur for automatisk låsing.

Det har i 2023 vært noe problemer med døren på A-blokken. Her har styret vært og er i dialog med leverandør vedr. utbedring av problemet med at døren ikke alltid lukker seg skikkelig.

Parkeringsplass

I løpet av fjoråret ble parkeringsplassen merket opp på nytt med hvite striper. Fremover må parkeringsplassen merkes annethvert år for at stripene skal holde seg godt synlig. I tillegg er samtlige av toppene på utebelysningen på parkeringsplassen byttet til led.

Elbil-lading (2023)

Det ble i 2023 avtalt med Aneo Mobility (tidl. Ohmnia Charging) om levering av et høyteknologisk ladeanlegg for 32 p-plasser. Aneo står for drift av anlegget, forsikringer, garanti, teknologiske oppdateringer og kundeservice.

Det er til stor glede for alle med elbil at det i dag er god kapasitet med å få ladet bilen. Det har vært en stor økning i antall elektriske biler på parkeringsplassen i de siste årene, og dagens ladeordning klarer ikke å imøtekomme behovet. Det er under enhver tvil at bilparken elektrifiseres. Derfor har det ved etablering av ladeanlegg vårt fokus på å sikre nok kapasitet også for årene som kommer.

Etablering av et toppmoderne ladeanlegg er tenkt med på å gi boligselskapets fellesarealer et løft, både for eksisterende beboere, og attraktiviteten mot nye beboere i fremtiden.

Økonomi

Boligselskapets økonomi er sunn. Det skal likevel bemerkes at med dagens felleskostnad (husleie) er boligselskapet derfor nødt til å spare opp kapital før ytterligere investeringer/oppgraderinger kan gjennomføres på kontant basis.

Fellesgjeld (pr. 31.05.2024)

Boligselskapets fellesgjeld:

- Fana Sparebank	kr. 2 773 772,-	Rentefot er 6,35% p.a.
- Husbanken	kr. 5 754 909,-	fast rente lik 2,7% p.a.

Hybler

Boligselskapet eier 8 hybler. Av disse 8 hyblene blir 3 leid ut til aksjonærer i boligselskapet, mens 5 blir leid ut til eksterne. Standarden på de fleste av hyblene er mindre god. For årene som kommer må boligselskapet påberegne investering i oppgradering og modernisering. Hyblene er omtrentlig 28-35 kvm og blir leid ut eksternt til ca. 5 500,- kr i mnd. Totalt i 2023 hadde boligaksjeselskapet en inntekt på i overkant av **kr. 450 000,-** på utleie av hyblene. Dette gir en månedlig subsidiering av felleskostnad på omtrent kr. 700,-

En av hyblene ble i deler av året fremleid via AirBnb. Her har styret tatt opp saken med leietaker og informert om at det er et klart brudd i leiekontrakten. Fremleien er avsluttet, og stikkontroller er gjennomført av styret på utleieplattformer (AirBnb, Booking.com). Det er ikke avdekket at leiligheten er lagt ut i etterkant.

Det kreves mye administrasjon for å holde hyblene utleid, og i skikk til enhver tid. Som følge av hyblene sin standard er det også krevende å få gode langsiktige leietakere.

Selskapsform

Etter dialog med flere meglere har styret blitt informert om at boligselskapets selskapsform kan ha negativ påvirkning på prisnivået i blokken. Boligaksjeselskap er en utdatert selskapsform som ikke er lovlig lengre. Borettslag, regulert etter borettslagsloven, har overtatt som styrende selskapsform. Undersøkelser viser til at boligaksjeselskapet må være enstemmig enig i å endre selskapsform. Dette tilsier at samtlige av borettslagets 54 aksjeandeler må stemme for en endring. Det er i tillegg en og del administrativt arbeid vedr. en endring av selskapsform.

Vaskekjeller(e)

Det har vært mye feil / problemer med maskinene i vaskekjellerne. Her er noe av problemet at det er vanskelig å få tak i reservedeler til maskinene.

Bosshuset (avfallshuset)

I tillegg ønsker styret å presisere at når søppeldunker er fulle (lokk ikke går igjen), benytter man en annen søppeldunk med bedre plass. Det er i tillegg flere tilfeller der beboere har lagt igjen store mengder papir/papp i bosshuset. Dersom papircontaineren er full, må dette tas hånd om på egen hånd.

Impregnering av skifer fellesarealer

Eir Renhold gjennomførte vask og impregnering av skiferen i fellesarealene. Dette ga godt resultat oppover i trappegangene, men det trengs nok grundigere rengjøring/behandling av skifer i inngangspartiene (pga. mer trafikk).

Styrets arbeid fremover

Det har vært nok et travelt år for styret. I året som kommer vil styret arbeide videre med:

- Generelt vedlikehold
- Fortsette arbeidet med rens av fjellside
- Brannsikkerhet (leiligheter, hybler, og fellesarealer)
- Oppgradering av uteområde inkl lekeplass

Store deler av styrets planer fordrer derav at boligselskapet har økonomi til å gjennomføre utbedringene.

Årsregnskap 2023 AS Øyjorden Boligselskap I

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 931 613 634

Resultatregnskap			
AS Øyjorden Boligselskap I			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter, 62 leiligheter og 10 garasjer		2 633 558	2 451 759
Dugnads- og ladestasjonsinntekter		31 404	80 639
Gebyrer		9 000	4 500
Sum driftsinntekter		2 673 962	2 536 898
Lønn	1	143 079	4 028
Styrehonorar	1	110 389	123 869
Arbeidsgiveravgift	1	35 753	18 718
Administrasjon		0	19 456
Revisjon	1	33 125	26 875
Avskrivninger	2	50 000	50 000
Eiendomsavgifter		806 991	769 939
Festeavgift		17 590	17 590
Assuranse		182 861	160 800
Vedlikehold, brøyting mv		194 280	1 364 365
Vedlikehold mv. vaskerier		0	2 824
Strøm (felleskostnad)		145 934	175 383
Kabel TV		266 723	222 233
Andre driftskostnader	1, 3	209 104	162 701
Sum driftskostnader		2 195 829	3 118 780
Driftsresultat		478 133	-581 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Renter av bankinnskudd		17	295
Annen finansinntekt		5 142	6 402
Renter på lån		293 128	250 847
Resultat av finansposter		-287 969	-244 150
Årsresultat	4	190 164	-826 033
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		190 164	0
Overført fra annen egenkapital		0	826 033
Sum overføringer		190 164	-826 033

Balanse			
AS Øyjorden Boligselskap I			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Eiendommen Øyjordsvei 75 A-B	2, 5	11 075 097	11 125 097
Sum varige driftsmidler		11 075 097	11 125 097
Sum anleggsmidler		11 075 097	11 125 097
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer husleie	3	45 940	77 042
Andre kortsiktige fordringer		63 961	207 991
Sum fordringer		109 901	285 033
Bankinnskudd	6	172 712	146 173
Sum omløpsmidler		282 613	431 206
Sum eiendeler		11 357 710	11 556 303

Balanse			
AS Øyjorden Boligselskap I			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		108 000	108 000
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		435 351	245 188
Sum opptjent egenkapital		435 351	245 188
Sum egenkapital	4	543 351	353 188
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Banklån	5	8 733 308	9 060 791
Gjeldsbrev leieboerne, leiligheter	5	1 638 600	1 638 600
Gjeldsbrev garasjer	5	23 000	25 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 394 908	10 724 391
Kortsiktig gjeld			
Forskudd husleie		62 681	84 051
Skyldig offentlige avgifter		5 768	1 467
Annen kortsiktig gjeld		351 001	393 207
Sum kortsiktig gjeld		419 450	478 725
Sum gjeld		10 814 358	11 203 116
Sum egenkapital og gjeld		11 357 710	11 556 303
Bergen, 20.03.2024			
Styret i AS Øyjorden Boligselskap I			
_____ Gotfred Andenes styreleder	_____ Erik Sulebak styremedlem	_____ Fredrik Marchmann Andersen styremedlem	

Noter 2023**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Boligselskapets regnskap er mer spesifisert enn hva Regnskapsloven krever. Dette for å gi mest mulig informasjon til generalforsamlingen.

Driftsinntekter

Innbetaling av fellesomkostninger og husleie skjer forskuddsvis hver måned.

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Skatt

Boligselskapet er ikke skattepliktig.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Vaktmestertjenester, dugnadsutbetaling og annen lønn	143 079	4 028
Styrehonorar	110 389	123 869
Arbeidsgiveravgift	35 753	18 718
Sum	289 221	146 615

Selskapet har i 2023 ingen faste ansatte utover vaktmester i mindre stilling.

Kostnadsført honorar til revisor (eks. mva)	2023	2022
Lovpålagt revisjon	22 500	17 700
Utarbeidelse årsregnskap og noter	4 000	3 800
Sum	26 500	21 500

Noter 2023**Note 2 Anleggsmidler**

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlets økonomiske levetid. Boligselskapet benytter lineære avskrivninger for av varige driftsmidler.

Eiendomsmassen har en betydelig merverdi i forhold til bokført verdi. Av denne årsak så unnlates årlige avskrivninger fra 2021. Dette begrunnes med at det foretas løpende vedlikehold av bygningsmassen, som mer enn kompensere for et evt. verdifall.

	Eiendom	Nytt tak 2010	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	19 179 204	1 600 000	20 779 204
Anskaffelseskost 31.12.23	19 179 204	1 600 000	20 779 204
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	9 054 107	650 000	9 704 107
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	9 054 107	650 000	9 704 107
Bokført verdi 31.12.23	10 125 097	950 000	11 075 097
Årets ordinære avskrivninger		50 000	50 000
Økonomisk levetid	se over	32 år	

Note 3 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	45 940	77 042
Kundefordringer 31.12	45 940	77 042
	2023	2022
+ Årets konstaterte tap på fordringer	7 142	167
Tap på fordringer	7 142	167

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	108 000	245 188	353 188
Årets resultat		190 164	190 164
Pr 31.12.2023	108 000	435 351	543 351

Noter 2023**Note 5 Fordringer og gjeld**

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	0	0
Sum	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Leieboerinnskudd	1 663 600	1 663 600
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 013 389	7 368 816
Sum	8 676 989	9 032 416
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende		
Langsiktig gjeld	8 733 308	9 060 791
Sum	8 733 308	9 060 791
Pålydende pantobligasjon	19 640 000	19 640 000
Pantsatte eiendeler:		
Eiendom	11 075 097	11 125 097
Sum	11 075 097	11 125 097

Note 6 Bundne midler

	2023	2022
Bundne betalingsmidler i form av:		
Skattetrekk	3 130	13 618
Bundne midler 31.12	3 130	13 618

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AS Øyjorden Boligselskap I

Konklusjon

Vi har revidert AS Øyjorden Boligselskap I sitt regnskap som viser et overskudd på kr 190 164. Årsregnskapet 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 selskapets 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

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

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (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 boligselskapets 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 regnskapet

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 internkontroll 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 boligselskapets 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 boligselskapets 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 boligselskapet 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

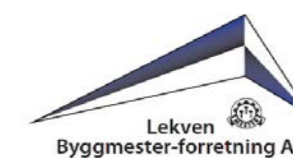
Bergen, 20. mars 2024
Advisor Revisjon AS

Elektronisk signert
Ann-Mari M. Juvik
Statsautorisert revisor

AS Øyjorden Boligselskap I

Budsjett - 2024

Inntekter		2024
Felleskostnader (husleie inkl. vask)		2 345 008
Renhold		69 960
Hybelinntekter		488 800
Garasjeleie		36 000
Sum inntekter		2 939 768
Utgifter		
Vedlikehold		365 000
Renhold		76 500
Vaktmester, medhjelper		50 000
Styrehonorar		131 250
Arbeidsgiveravgift		37 000
Regnskap- og forretningsførsel		95 000
Revisjon		35 000
Eiendomsavgifter(skatt)		280 000
Vann og avløp, renovasjon, feietilsyn		550 000
Festeavgift		17 600
Assuranse (forsikring)		177 000
Brøyting		50 000
Strøm felleskostnad		150 000
Kabel tv (Telia)		268 000
Avdrag fellesgjeld		330 000
andre kostnader / gebyrer		25 000
Sum Utgifter		2 637 350
Finans		
Finansinntekter		2 000
Rentekostnader (fellesgjeld)		303 000
Sum finans		301 000
Overskudd (til vedlikehold)		1 418



Bergen, 05.06.2024

Deres ref. Styreleder Øyjordsveien 75

Vår ref. Fredrik Kristoffersen

Vi takker for Deres henvendelse og har gleden av å gi følgende pristilbud - lht. vedlegg

Sum Arbeid og material - Eks mva.	kr	881 398,47
Sum mva.	kr	220 349,62
Sum Arbeid og material - Inkl. mva.	kr	1 101 748,09

Tilleggsarbeider

- Tømrer:	kr	660,00	eks mva
- Hjelpearbeider:	kr	540,00	eks mva
- Lærling:	kr	495,00	eks mva

Påslagsprosjenter

- Material	15 %
------------	------

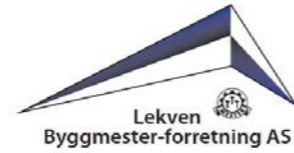
Med vennlig hilsen
Fredrik Kristoffersen
Lekven Byggmesterforretning AS

Adresse
Storaneset 12
5260 Indre Arna

Telefon
Tlf. 482 63 524

E-post
Fredrik@lekvenbygg.no

Foretaksnummer
914 005 035 MVA



Bergen, 05.06.2024
 Vår ref. Fredrik Kristoffersen

Deres ref. Styreleder Øyjordsveien 75

1 : Vi gir dette tilbudet med forbehold om begrensninger og forstyrrelser som kan komme som resultat av utviklingen av COVID-19 over hele verden.

2 : Prisnivå pr. 06.06.2024. Prisen justeres ifølge SSBs bygge kostnadsindeks for eneboliger i tre (C) fram til den 15. i den måned tre overbygget påbegynnes.

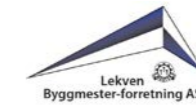
3 : Det er kun beskrevne poster som er medtatt i pristilbudet, se også kommentar.

4 : Pristilbudet er gyldig i 60 dager.

5: Avklaringsømte før kontrak evt . Signeres.

Adresse	Telefon	E-post	Foretaksnummer
Storaneset 12 5260 Indre Arna	Tlf. 482 63 524	Fredrik@lekvenbygg.no	914 005 035 MVA

Tilbudsnr
 Adresse: Øyjordsveien 75A, Bergen
 Pristilbud:02
 E-post: oyjordsveien75b@gmail.com
 Kunde: Styreleder Øyjordsveien 75



2 Stk. Hybler 30 m²	Enhet:	Sum enhet:	Kommentar i anbudsfasen
Rigg og drift			
RIGG OG DRIFT - byggstart avgift	Rs	kr	71 609,32
Avfall	Rs	kr	9 570,00
Brakke/spis/skift	RS	kr	- Bruker hybel
Transport - Kraning mm	RS	kr	4 560,00
Festmidler			
Festmidler	Rs	kr	10 611,91
Spikerslag	Rs	kr	2 056,14
Demontering for 2 stk hybler			
Komplett demontering	Rs	kr	-
Arbeidskostnad	Sum	kr	26 400,00
Påføringsvegger - 60 m² per hybel			
48x48mm påføring	m²	kr	6 624,00 Rett på vegg
12,5mm gips	m²	kr	4 554,00
Arbeidskostnad	Sum	kr	34 056,00
Himling - inkl badetak : 30 m² per hybel			
48x48mm nedlekting	m²	kr	3 312,00
12,5mm gips	m²	kr	2 277,00
Arbeidskostnad	Sum	kr	17 820,00
Dekke: 30m² per leilighet (liten hybel)			
Summing og avretting av gulv - hele leiligheten utenopm bad	m²	kr	5 175,00
Ullpapp	m²	kr	1 035,00
Laminat (Her må du finne en fin type)	m²	kr	17 250,00
Arbeidskostnad	Sum	kr	33 264,00

Innervegger - 15m ² per leilighet				
Gips 12,5mm	m ²	kr	1 932,00	
Gips 12,5mm	m ²	kr	1 932,00	
48x98mm stenderverk	m ²	kr	2 616,25	
100mm isolasjon	m ²	kr	3 260,25	
Arbeidskostnad	Sum	kr	19 635,00	
Innervegger - badevegger/WC - 15m ² per liten Hybel				
Kryssfiner 12mm	m ²	kr	6 969,00	
VÅTROMSPATE TB BOARD - LITEX 12 mm	m ²	kr	8 625,00	
Masterboard for varmekabler	m ²	kr	805,00	
Primer på gulv	m ²	kr	115,00	
Arbeidskostnad	Sum	kr	10 467,60	
Dører og foringer - 2 stk. Hybler				
Innerdører komplett : 2 stk per leilighet	Stk	kr	4 945,00	
Foringer på eksisderden vinduer 2 stk per hybel	Stk	kr	3 450,00	
Arbeidskostnad	Sum	kr	10 560,00	
Lister : 30 lm per Hybel				
Gulvlister - 15X58mm	lm	kr	3 243,00	
Taklister			ikke aktuelt	
Arbeidskostnad	Sum	kr	8 316,00	
UE				
Elektorarbeider	Stk	kr	81 202,00	Komplett for 2 stk. Hybler
Rørlegger	Stk	kr	161 276,00	Komplett for 2 stk. hybler
Murer	Stk	kr	138 000,00	Komplett for 2 stk. hybler - Fliser på gulv og vegger
Maler	m ²	kr	83 375,00	Komplett fro 2 stk. hybeler
Kjøkken liten hybel	Stk	kr	80 500,00	Tar med 38 500,- eks mva. per hybel inkl. montering
Sum arbeid og materiell:eks mva.		kr	881 398,47	
Sum mva.		kr	220 349,62	
Sum arbeid og materiell: inkl. mva		kr	1 101 748,09	

Oppussing hybel

Investering

Renoveringskostnad 1 hybel	550 500
Rentekost pa.	6,35 %
nedbetalingstid (år)	25
Avdrag pa.	22020
Rentefradrag	22 %
Prisjustering pa	0 %

Forutsetninger

Dagens mnd leieinntekt	kr	5 500
Faste avdrag over 25 år		
Fast rente a 6,35% over 12 år		
Reduserte vedlikeholdskostnader ikke medregnet		
Redusert mislighold av husleie ikke medregnet		

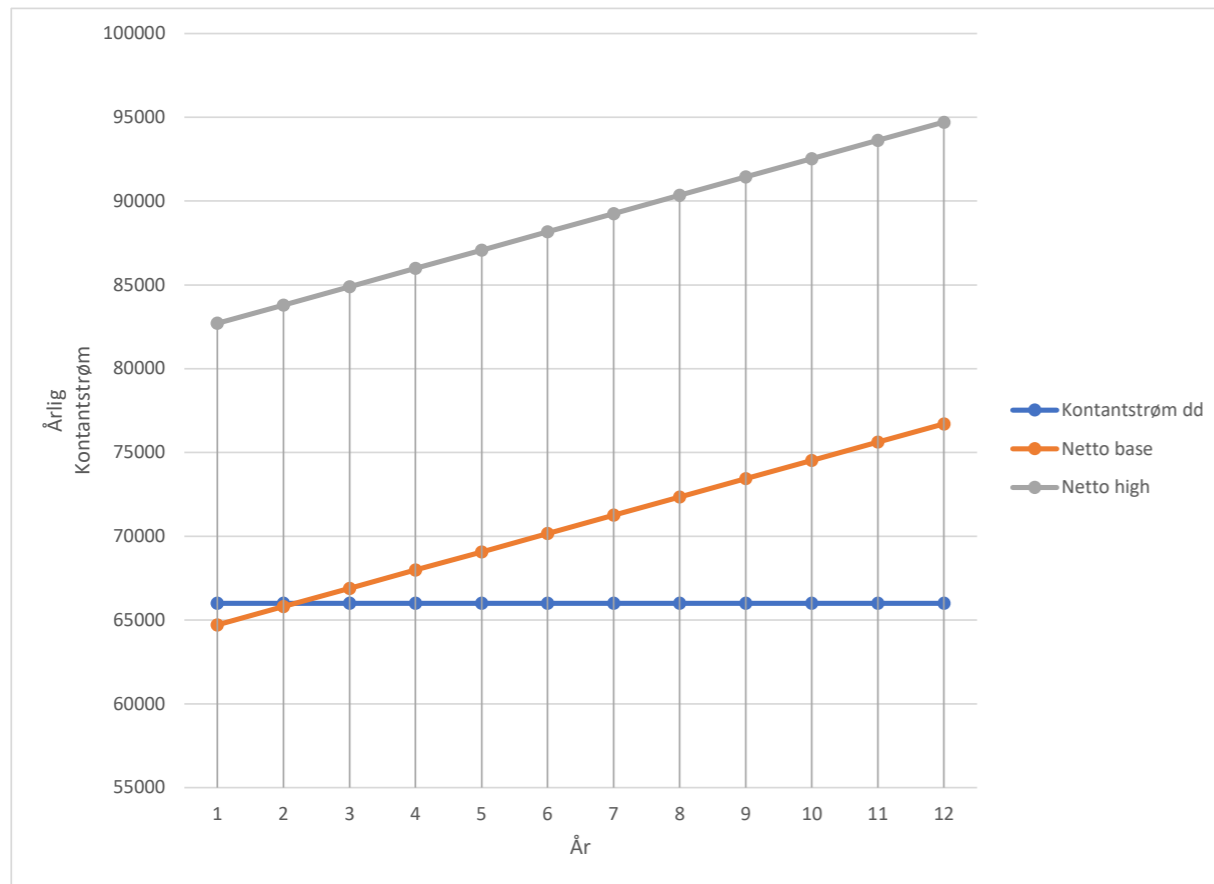
Base-case (ny leieinntekt)	9500
Økt leieinntekt	4 000 (9500-5500)

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Økt leieinntekt (årlig)	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
Avdrag	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020
Rentekost	34 957	33 558	32 160	30 762	29 364	27 965	26 567	25 169	23 771	22 372	20 974	19 576
Rentefradrag	7 690	7 383	7 075	6 768	6 460	6 152	5 845	5 537	5 230	4 922	4 614	4 307
Bidrag leieinntekt oppussing	- 1 286	- 196	895	1 986	3 076	4 167	5 258	6 348	7 439	8 530	9 620	10 711
Netto base	64 714	65 804	66 895	67 986	69 076	70 167	71 258	72 348	73 439	74 530	75 620	76 711

Konstantstrøm base

High-case	11 000
Økt leieinntekt	5 500 (11000-5500)

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Økt leieinntekt (årlig)	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000
Avdrag	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020
Rentekost	34 957	33 558	32 160	30 762	29 364	27 965	26 567	25 169	23 771	22 372	20 974	19 576
Rentefradrag	7 690	7 383	7 075	6 768	6 460	6 152	5 845	5 537	5 230	4 922	4 614	4 307
Bidrag leieinntekt oppussing	16 714	17 804	18 895	19 986	21 076	22 167	23 258	24 348	25 439	26 530	27 620	28 711
Netto high	82 714	83 804	84 895	85 986	87 076	88 167	89 258	90 348	91 439	92 530	93 620	94 711



AS Øyjorden Boligselskap

Vedr: Fasadevask

05.06.2024

Att: Gotfred, Styreleder

Pristilbud fasadevask

Vi viser til forespørsel og oversender pristilbud på fasadevask som forespurt.

Type oppdrag	Pris
Fasadevask alle sider. Inkludert kjemi, aggregat, lift og transport	85.875,-
Fasade en langside. Inkluderer kjemi, aggregat og lift	40.921,-
Fasade kortsider. Inkluderer kjemi, aggregat og lift	14.048,-

Priser er eks. mva.

Prisene innbefatter fasadevask utenom på terrassene. Transport til og fra på lift. Er en fast ekstra kostnad som kommer i tillegg om man deler opp fasadene. Inkludert i prisene ovenfor.

Det forutsettes at det er god tilkomst slik at vi kan arbeide raskt og effektivt.

Samt at det er tilgang på strøm og vann.

Med vennlig hilsen

Eir Vedlikehold



Arne Hansen

Att:

Øyjordsveien 75 /Gotfred Andenes

Vi viser til vedlagte spesifisering og har gleden av å tilby arbeidene utført som spesifisert for

kr 119 300,00 eks. mva.

Mva kommer i tillegg med

kr 29 825,00

Vedståelsesfrist:

Tilbudet er gitt med følgende forbehold og forutsetninger:

Postnr	Merknad
2	Må ha en mann nede ved inngangspartiene og håndmann, dette er inkl i post 2 Sikringsbolter er ikke inkl i tilbud,

Alle mengder er regulerbare begge veier.

Forutsetninger:

- Tilbud gjelder ett oppmøte og inkluderer ikke hindringer som ikke er forårsaket av GF.
- Trenger anvist plass til brakke og strøm
- Fremkommelig for hjulgående bom eller sakselifter med kurv kapasitet på 345kg.
- Det bestilles mengder ut i fra tilbud, ved behov utover dette må transportkostnader påregnes.
- Rensket masse og vegetasjon fjernes av dere.
- All trafikkavvikling holdes av dere.
- Alle poster indeksjusteres etter SSB indeks "veiarbeider i alt". Dette gjelder fra tilbudsdato etter bestemmelsene i NS3405
- Ved bestilling gjelder NS 8406 / 8416 som kontrakt om ikke annet er avtalt
- Betalingsbetingelse er 14 dager fra fakturadato.
- Vedståelsesfrist for tilbudet er 30 dager.

Spesielle forutsetninger grunnet krig i Ukraina

- Prisøkning på våre varer til prosjektet som er ekstraordinære og over 8% stigning etter tilbudsdatoen kreves dette dekket fullt ut.
- Det tases forbehold om force majeure i tilbudet om varene er mulige og få levert til avtalt tid grunnet ekstraordinære krisen verden er i nå
- Vi kan ikke gjøres skadelidende for varer og materiell som ikke kan leveres til avtalt tid så sant det ikke er forårsaket av oss.

Gjerdens Fjellsikring AS
Karen Sogns vei 49
3275 SVARSTAD

E-post: post@gjerdens-fjellsikring.no
Fax:
Telefon: 40 00 37 80
Hjemmeside:
Org. nr.: 893517952

22.11.2022



Timepriser til orientering:

- Fjellarbeider kr 988,- pr time
- Anleggsleder kr 1180,- pr time
- Overtid er ikke inkludert.
- Kost og losji er ikke inkludert.

Maskinpriser uten fører:

- Comando 120 borerigg kr 1100, - pr time
- Kompressor kr 300,- pr time
- Håndholdt borutstyr kr 150,- pr time
- Telescoplift kr 630,- pr time
- Telskop borerigg kr 2190,- pr time
- Menzi Muck klatremaskin med boretårn, fres og sprøytehode kr 2190,- pr time
- Gysepumpe 345,- pr time
- Taumoped kr 195,- pr time
- Lystårn 1500,- kr/døgn
- Frakt er ikke inkludert.

Ved spørsmål ta kontakt med: Trond Andreassen Tlf:99 45 00 01

Håper dette er i tråd med deres forventninger og vi ser frem til å høre fra dere i nærmeste fremtid.

Med vennlig hilsen
Gjerdens Fjellsikring AS

Økonomi/Salg
Mariann S Gjerdens

E-post: mariann@gjerdens-fjellsikring.no
Mobil: +47 971 48 068



Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	Enhetspris	Postpris
1	Rigg/drift	RS	1,00	10 500,00	10 500,00 <i>Mva: 2 625,00</i>
2	Kontroll og rensk 3/mann fra tau <i>Eksterne merknader:</i> Må ha en mann nede ved inngangspartiene og håndmann, dette er inkl i post 2	timer	40,00	2 670,00	106 800,00 <i>Mva: 26 700,00</i>
3	Sikringsbolter er ikke inkl i tilbud, Div feste matriell	RS	1,00	2 000,00	2 000,00 <i>Mva: 500,00</i>

Tilbudsnummer: 6552

Gjerdn Fjellsikring AS

Øyjordsveien 75 /Gotfred Andenes

Sum totalt netto: 119 300,00
+ Mva: 29 825,00
Sum inkl. mva: 149 125,00

Antall poster: 3
Antall sider: 1

Anbud



AS Øyjorden Boligselskap I
c/o Headwind Økonomi AS Kanalveien 52C
5068 Bergen
Norge

Øyjordsveien 75 14

Deres ref: Gotfred Andenes
Leveransested: Øyjordsveien 75B, 5038 Bergen

Wimo Fjellsikring AS

Ulsmågvegen 26,
5224 Nesttun, Norge

Foretaksregisteret:
NO 992185139 MVA

Telefon: 91909466
E-post:
Web: firma@wimo.no

TILBUD

Tilbudsnr: 332
Tilbudsdato: 08.05.2024
Betaling: Net 30 days
Vår ref: Anders Lindstad
Kundenr: 100534
Side: 1

Gyldig t.o.m: {QuoteDueDate}

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
-------------	------	-------	----------	------	-----	-------

Tilbud for rensk og inspeksjon bak blokkene ved Øyjordsveien 75

Jobben er tenkt utført med maskinelt utstyr og det kreves derfor tilkomst for dette.

Wimo Fjellsikring tar ned nødvendig vegetasjon og trær, vi inspiserer bart fjell og fjerner løse steiner.

Det er ikke medtatt noen fjellsikring i dette tilbud. Når rensk og inspeksjon er utført overleverer vi en rapport for utført arbeid og råd om videre utbedring eller fremtidig inspeksjon. Om det er ønskelig kan vi kontrahere 3-parts geolog som kan prosjektere nødvendig sikringstiltak og utarbeide geologisk uttalelse etter at evt sikringsarbeid er utført. Dette utføres etter medgått time og materiell kostnad.

Fjerning av renskemasse er medtatt, vi legger den på anvist plass, med maskinell tilkomst. Vegetasjon flises på stedet og føres tilbake til jordsmonnet, evt til anvist plass. Avsperring av anleggsområdet er medtatt.

Delsum	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Rensk og inspeksjon	2 500	m2	162,00	25%		405 000,00
					Sum eks. mva	405 000,00
					25% mva av 405 000,00	101 250,00
					Beløp NOK	506 250,00



AS Øyjorden Boligselskap I
c/o Headwind Økonomi AS Kanalveien 52C
5068 Bergen
Norge

Øyjordsveien 75 14

Deres ref: Gotfred Andenes
Leveransested: Øyjordsveien 75B, 5038 Bergen

Wimo Fjellsikring AS

Ulsmågvegen 26,
5224 Nesttun, Norge

Foretaksregisteret:
NO 992185139 MVA

Telefon: 91909466
E-post:
Web: firma@wimo.no

TILBUD

Tilbudsnr: 332
Tilbudsdato: 08.05.2024
Betaling: Net 30 days
Vår ref: Anders Lindstad
Kundenr: 100534
Side: 2

Gyldig t.o.m: {QuoteDueDate}

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
-------------	------	-------	----------	------	-----	-------

Protokoll
fra
AS Øyjorden Boligselskap I,
ordinær generalforsamling
18. juni 2024

1. Innkalling og dagsorden godkjent.

13 aksjonærer stemmeberettiget.

Det kom innspill fra én aksjonær om at sakspapirer ønskes mottatt tidligere.

2. Valg av møteleder, referent, tellekorps, og aksjonær til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2.1. Møteleder: Gotfred Andenes

2.2. Referent: Jannicke Lervik

2.3. Tellekorps: Rannveig Lund

2.4. Signering protokoll: Linda Løvfall og Gotfred Andenes

3. Styrets årsberetning for 2023

3.1. Redegjørelse gjennomgått. Følgende innspill kom opp på møtet og skal følges opp av styret:

- Utbedring av lås i hovedinngang A
- Hvorvidt det er mulig å ha samme abonnement for elbillading inne i garasjen som langs gjerdet.
- Sats for løpende rente på lån
- Undersøke hva som kreves for å eventuelt endre fra boligselskap til borettslag.
- Det blir fast årlig brannvernrunde. Det er bestilt nye brannslukkingsapparat og røykvarslere til alle leilighetene.

4. Godkjennelse av Årsregnskap 2023 (vedlegg)

Årsregnskap ble gjennomgått og vedtatt uten merknader.

5. Fastsettelse av revisors godtgjørelse

Godkjent uten merknader

6. Budsjett 2024 (vedlegg)

Godkjent uten merknader.

7. Fastsettelse av styrehonorar for 2023

Godkjent uten merknader

8. Valg av nytt styre

Generalforsamlingen vedtok enstemmig varamedlemmer som var på valg:

- Linda Løvfall (valgt for to år)
- Rannveig Lund (valgt for to år)

Styrets sammensetning er som følger:

- Styreleder: Gotfred Andenes (valgt for 2 år i 2023)
- Styremedlem: Erik Sulebak (valgt for 2 år i 2023)
- Styremedlem: Fredrik Andersen (valgt for 2 år i 2023)
- Varamedlem: Linda Løvfall (valgt for 2 år i 2024)
- Varamedlem: Rannveig Lund (valgt for 2 år i 2024)
- Valgkomite: Rannveig Lund og Solveig Svanø Neby

9. Oppussing 1 stk. hybler

Vedtatt uten merknad.

10. Fasadevask

Generalforsamlingen vedtok alternativ 2.

Tilbudet fra EIR Renhold godtas. Fasadevasken finansieres med en ekstraordinær innbetaling lik 1/2 husleie fra alle aksjonærer.

11. Rens av fjellside

Generalforsamlingen satt ned følgende arbeidsgruppe for å utrede rens av fjellsiden og boligselskapets ansvar:

- Helen Riise
- Vivian Skaflestad
- Gotfred Andenes

Arbeidsgruppen skal legge frem rapport med tilhørende tilbud for beste løsning for aksjonærene ved neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

12. Inkomne saker

1. Hagelaget får kr. 6 000 disponibelt hver vår til beplantning av utvendige Fellesarealer.

Vedtatt med merknad om at kr. 6 000 ikke er et øvre tak på bevilgning og at kjøp dokumenteres.

Dette dokumentet er signert av:

Linda Løvfall
13.10.1973

Signert: 01.07.2024 14:55
Signert med BankID

Gotfred Andenes
13.06.1994

Signert: 01.07.2024 09:42
Signert med BankID

Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: <https://brd.no/signing/validate>



Betalingsplan

 Saksnummer: 13561560
 Låntaker: AS Øyjorden Boligselskap I

Betalingsinformasjon – vilkår

Restlån:	5 854 891,00
Termingebyr:	40,00
Terminlengde:	3 måneder
Nedbetalingsdato:	01.10.2045
Avdragstype:	Annuitet
Rentetype:	Fast rente 20 år
Nominell rente:	2,712 %
Effektiv rente:	2,744 %
Fastrenteavtalen utløper:	01.11.2037
Totalkostnader vist i planen:	7 772 751,26
Herav renter og gebyr:	1 917 860,26

Oversikt over framtidige terminer

Forfallsdato	Renter og termingebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restlån
01.04.2024	39 519,23	49 823,00	89 342,23	5 805 068,00
01.07.2024	39 183,28	50 158,00	89 341,28	5 754 910,00
01.10.2024	39 271,50	50 071,00	89 342,50	5 704 839,00
01.01.2025	38 930,15	50 412,00	89 342,15	5 654 427,00
01.04.2025	37 851,84	51 490,00	89 341,84	5 602 937,00
01.07.2025	37 923,82	51 418,00	89 341,82	5 551 519,00
01.10.2025	37 988,64	51 353,00	89 341,64	5 500 166,00
2026	147 195,75	210 172,00	357 367,75	5 289 994,00
2027	141 437,65	215 931,00	357 368,65	5 074 063,00
2028	135 621,82	221 746,00	357 367,82	4 852 317,00
2029	129 354,13	228 013,00	357 367,13	4 624 304,00
2030	123 199,69	234 168,00	357 367,69	4 390 136,00
2031	116 784,19	240 584,00	357 368,19	4 149 552,00
2032	110 275,31	247 093,00	357 368,31	3 902 459,00
2033	103 348,95	254 018,00	357 366,95	3 648 441,00
2034	96 463,91	260 904,00	357 367,91	3 387 537,00
2035	89 315,92	268 052,00	357 367,92	3 119 485,00
2036	82 034,91	275 333,00	357 367,91	2 844 152,00
2037	74 374,60	282 993,00	357 367,60	2 561 159,00
2038	66 675,60	290 693,00	357 368,60	2 270 466,00
2039	58 711,50	298 656,00	357 367,50	1 971 810,00
2040	50 570,11	306 798,00	357 368,11	1 665 012,00
2041	42 092,11	315 275,00	357 367,11	1 349 737,00
2042	33 486,21	323 882,00	357 368,21	1 025 855,00
2043	24 612,82	332 755,00	357 367,82	693 100,00
2044	15 512,84	341 855,00	357 367,84	351 245,00

Forfallsdato	Renter og termingebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restlån
2045	6 123,78	351 245,00	357 368,78	0,00

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere
INFORMASJON		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Styret håper på god trivsel og et godt bomiljø for alle i AS Øyjorden Boligselskap I

Adresse: Øjordsvn. 75 A og B



Styret håper denne boken kan inneholde nyttig informasjon og ber alle som bor i huset om både å se gjennom boken - og forholde seg til det som står der. Innholdet er ikke kronologisk systematisert, men er plassert litt etter hvor det har passet med plass på sidene. Det er gjort både for å utnytte ledig plass og for å holde sidetallet på et rimelig nivå. Men ut fra innholdsoversikten håper styret at folk likevel finner frem til det de søker og at boken gir nyttig informasjon - som bidrar til et godt bomiljø i AS Øyjorden Boligselskap I.

Boken er ikke noe "fullkommet produkt" (noe er sikkert glemt), men med god hjelp i form av tilbakemeldinger fra brukerne kan den revideres og bli bedre!

Hvis det er spørsmål om noe i boken så ta gjerne kontakt med styret - og som sagt, tilbakemeldinger blir verdsatt.

Bergen, august 2012
Styret

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 00)
INNHOLD - INFO - aksjonærer/beboere		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Dok. nr	Tema
01	Velkommen - Styret - Forretningsfører - Daglig drift
02	Vedtakter for AS Øyjorden Boligselskap I
03	Vedtakter - utfyllende informasjon - Bolig nr (viktig)
04	Ordensregler
05	Vaskeriene - regler for bruk
06	Boss-bosshuset - Forbud - Forsikring
07	Stoppekraner - El-systemet - Renhold fellesareal
08	Brann - Slokkeutstyr - Rømmingsveier
09	Postkasseskilt - Navneskilt på egen dør - Skade (vann) - Andre skader
10	Parkering - Sykkel - Kabel-TV- Internett - Lekeplass
11	Garasjer - regler - Låsesystem
12	Oppussing/ombygging - Tørkeloftene - Vaktmester
13	Dugnad - Loftsboder - ev. lekkasje
14	Skadedyr - Husdyr - Husleie - Hybelleiligheter
15	INFO-skriv fra styret
16	Egne notater
17	Timeliste - dugnad - arbeid etter avtale
18	BRANNINSTRUKS

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 01)
Velkommen - Styret - Forretningsfører - Daglig drift		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	<p>AS Øyjorden Boligselskap I ønsker dere/deg velkommen som aksjonær/leieboer(e).</p> <p>Boligselskap er, som kjent, et frittstående aksjeboligselskap som eier alle leilighetene i Øyjordsveien 75A og 75B.</p> <p>I en fellesbolig av denne størrelse (62 boenheter) er det mange ting som må tilrettelegges og settes i system for at alt som omfatter daglige behov for alle skal fungere. Det medfører også at folk som flytter inn i huset og velger denne form for bolig må være innstilt på og rette seg etter vedtekter, ordensregler og andre bestemmelser som gjelder for boligselskapet. Hvis folk ikke er innstilt på det så har de valgt feil boligform!</p> <p>Denne aksjonær-/beboerboken gir, forhåpentligvis, en del informasjon om det meste. I tillegg vises det til de deler av burettslagslova (LOV 2003-06-06 nr. 39) som gjelder for boligaksjeselskap.</p> <p>Er det ting du/dere lurer på så ta kontakt med styreleder/styremedlem. Styret vil bistå så godt som mulig.</p> <p style="text-align: center;">Vennlig hilsen</p> <p style="text-align: center;">Styret</p>
02-01	<p>STYRET. I perioden fra 29.04.2015 har følgende styreverv.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Odd Himle, styreleder (tel 97154550 - oddhim@gmail.com) - Vivian Å. Skaflestad styremedl. (tel 48068403 - visk@getmail.no) - Espen Andersen, styremedl. (tel 55951321 - bj-esp@online.no) - Mikal Lussand, varamedl. (tel 97081927 - lussand@hotmail.com) - Marianne Grytten, varamedl (47610005 - mariannegrytten@hotmail.com)
03-01	<p>FORRETNINGSFØRER. Førr.fører er Adv. Trine Kronholm, Valkendortsgt. 2 A, Tel: 55233700 - advokat@kronholm.no - Postboks 1046 Sentrum, 5808 Bergen</p>
04-01	<p>DAGLIG DRIFT AV SELSKAPET. I et boligselskap med 62 leiligheter, og med et bygg som er 55 - 60 år gammelt, skjer det stadig noe. Det er en del adm./formelle saker som må ivaretas, og alltid noe som må "fikses" og ordnes. Selskapet har ikke tilsatt eller oppnevnt daglig leder, men noen må sørge for at den daglige driften fungerer så bra som mulig. For at denne funksjonen heller ikke skal koste mer enn nødvendig, er det blitt vanlig at dette er blitt "tilleggsoppgaver" for styreleder.</p> <p>Driftssituasjonen har endret seg vesentlig siden tiden da boligselskapet hadde en vaktmester som både bodde i huset og som kjente selskapet, regler og rutiner, godt. Da var vaktmester lett tilgjengelig og utførte mange av de daglige praktiske driftsoppgaver i tillegg til vaktmesterarbeidet. Siden situasjonen nå er vesentlig endret har det nå, i ganske mange år, vært styreleder som må ivareta det meste.</p>

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 02)
Vedtekter for AS Øyjorden Boligselskap I		
27. april 2006	Rev:	Godkjent:

§ 1 Navn

Selskapets foretaksnavn er AS Øyjorden Boligselskap I.

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

§ 3 Virksomhet

Selskapets formål er å eie, drive og utvikle eiendommen i Øyjordsveien 75 i Bergen og virksomhet i tilknytning til dette.

§ 4 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr. 108.000,- fordelt på 54 aksjer à kr. 2.000,-. Aksjekapitalen er fullt innbetalt og pålydende navn.

Det skal ikke utbetales utbytte.

§ 5 Aksjeeiere

Bare fysiske personer kan være aksjonær i selskapet, med de unntak som følger av lov.

Ingen aksjonærer har adgang til å eie mer enn en aksje.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjen på annen måte enn ved arv.

§ 6 Ledelse

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer, som velges for et tidsrom av 2 år. Styrets leder velges av generalforsamlingen.

Styret er beslutningsdyktig når leder og 1 styremedlem møter etter lovlig innkalling.

Selskapet tegnes av styrets formann alene eller to styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.

§ 7 Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling skal behandle:

1. Styrets årsmelding.
2. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
3. Valg av styremedlemmer med to varamedlemmer og fastsettelse av godtgjørelse til disse.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører inn under generalforsamlingen.

§ 8 Aksjeeierregistrering

Selskapet registrerer aksjeeierne i aksjeeierboken.

§ 9 Aksjeovergang

Det er ikke forkjøpsrett til aksjene i selskapet.

§ 10 Boret

En aksje gir rett til å leie og bruke en bestemt bolig i boligselskapet og rett til å nytte fellesarealer til det som de er beregnet for eller vanligvis brukes til.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 02)
Vedtekter for AS Øyjorden Boligselskap I		
27. april 2006	Rev:	Godkjent:

§ 11 Fremleie

Aksjeeieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

§ 12 Vedlikehold

Selskapet har vedlikeholdsplikt i samsvar med lov.

Aksjonærer har vedlikeholdsplikt i samsvar med lov.

§ 13 Felleskostnader

Felleskostnader, herunder husleie, betales forskuddsvis hver måned. Felleskostnadene kan endres med en måneds skriftlig varsel.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra boligselskapet har selskapet panterett i aksjen foran andre heftelser, oppad begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§ 14 Forholdet til aksjeloven og burettslagslova

For øvrig henvises til den til en hver tid gjeldende aksjelovgivning og burettslagslovgivning.

Vedtektene er endret pga. Lov 2003-06-06 nr. 39 - Lov om burettslag - også, delvis, gjort gjeldende for boligselskap fra 15.08.05. Disse vedtektene erstatter vedtekter fra 04.05.98 og er vedtatt på generalforsamlingen for AS Øyjorden Boligselskap I, 27. april 2006.

Se også dokument "Vedtektene for selskapet - utfyllende informasjon/forklaring". Dette dokumentet beskriver mange detaljer som er hjemmlet/har utgangspunkt i den nye burettslagslova.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere
INFORMASJON		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	<p>STYRET - ref. § 6 i vedtektene. Selskapet skal ha et styre bestående av tre personer (styreleder og to styremedlemmer) samt to vararepresentanter. Vararepresentantene innkalles, vanligvis, til styremøtene. Funksjonstiden for alle tillitsvalgte er to år men de kan gjenvelges.</p> <p>Styret skal velges av generalforsamlingen, der styreleder skal velges ved særskilt valg. Styret kan (med fordel) utarbeide en instruks for styrearbeidet. Styret er, normalt, vedtaksføre når minst halvparten av de innkalte er til stede. Skulle det oppstå en spesiell "force majeure"- situasjon kan styret med to fremmøtte styrerepresentanter behandle ev. nødvendige saker og gjøre nødvendige vedtak.</p>
01-02	<p>Styrets oppgaver. Styret skal lede selskapet i samsvar med aksjeloven, ev. andre gjeldende og aktuelle lover, selskapets vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov, vedtekter eller vedtak er lagt til andre organer. Det skal føres møteprotokoll.</p>
01-03	<p>Inhabilitet. Et styremedlem skal ikke delta i saks-/styrebehandling av saker der vedkommende direkte, eller familie, nærstående, arbeidsgiver, forretningsforbindelser, venner, etc. kan ha økonomiske interesser.</p>
01-04	<p>Taushetsplikt. Styremedlemmer/varamedlemmer/tillitsvalgte/andre i boligselskapet som gjennom sine verv måtte få kjennskap til personrelaterte opplysninger/opplysninger om familiære, personlige eller forretningsmessige forhold/andre opplysninger om personer har taushetsplikt. Taushetsplikten gjelder også etter vervet er avsluttet.</p>
02-01	<p>GENERALFORSAMLING - ref. § 7 i vedtektene. Generalforsamlingen (GF) er boligselskapets øverste myndighet, og skal, iflg. aksjeloven, avholdes innen utgangen av juni. Boligselskapets mål er at GF avikles innen 15. mai hvert år. Avvikling av GF skal skje i samsvar med aksjelovens bestemmelser.</p>
02-02	<p>Innkalling. Innkalling til GF skal oppfylle krav i aksjeloven, som er en uke, men selskapets intensjon er å ha 14 dagers frist. Innkallingen skal vedlegges oversikt over saker som skal behandles, samt nødvendige saksdokument.</p>
02-03	<p>Vedtak. På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall, bortsett fra de saker som det i vedtektene og i aksjeloven er fastsatt andre bestemmelser for.</p>
02-04	<p>Saker. Saker som skal behandles er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konstituering • Godkjenning av årsberetning • Godkjenning av årsregnskap • Behandling av andre saker som står i møteinnkallingen *) • Fastsettelse av godtgjørelse til styret • Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og revisor. <p>*) Skal være saker som naturlig skal behandles/hører hjemme på en generalforsamling. Saker som omfatter drift av selskapet er ikke saker som naturlig hører hjemme/ som skal tas opp/behandles på GF.</p>

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
02-05	<p>Behandle. Generalforsamlingen skal behandle alle viktige saker, ressurskrevende saker, saker som krever investeringer og saker som har vesentlig betydning for selskapet, aksjonærer og beboere. Styret skal sørge for at slike saker kommer opp på general-forsamlingen.</p>
02-06	<p>Sakslisten. Generalforsamlingen kan bare drøfte og fatte vedtak i saker som står på sakslisten. Ved ev. stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme (- og ikke en tilfeldig møteleder).</p>
02-07	<p>Spesielle saker til GF. Aksjonær som ønsker en spesiell sak behandlet på generalforsamlingen må, senest innen utgangen av februar, ha sendt inn skriftlig forslag om dette til styret.</p>
02-08	<p>Stemmelikhet. Likt stemmetall mht. valg avgjøres ved loddtrekning, i andre saker er styrelederens synspunkt/tilslutning avgjørende.</p>
03-01	<p>EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING (EGF). EGF holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av aksjonærene skriftlig krever det, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.</p> <p>Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de aksjeeiere som har kjent adresse etter aksjeboken.</p> <p>På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er oppgitt i innkallingen til møtet.</p>
04-01	<p>AKSJEOVERDRAG - ref. m. a. § 9 i vedtektene AS Øyjorden Boligselskap I er den formelle eier av alle leiligheter/boenheter i selskapet. Styret informeres om planlagt overdragelse/salg. Videre skal overdragelse av aksje og gjeldsbevis godkjennes av styret</p>
04-02	<p>Nekte godkjenning. Finner styret grunner for å nekte å godkjenne ny aksjonær, skal styret gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at styret mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om begrunnelsen for avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.</p>
04-03	<p>Godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes dersom aksjen og gjeldsbeviset er ervervet av den tidligere aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.</p> <p>NB: Ny aksjeeier (beboer) kan ikke flytte inn i en bolig før det foreligger skriftlig godkjenning fra styret. Styret har, vanligvis, inntil 30 dagers behandlingstid på slik søknad.</p>

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)	
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.			
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:	

Nr	Tema
05-01	<p>BORETT - ref. m. a. § 10 i vedtektene. Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål. Aksjonæren skal behandle boligen, fellesrom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere/øvrige beboere.</p>
05-02	<p>Forpliktelser. En aksjonær som har overtatt en leilighet, har rett til å bo i leiligheten så lenge han overholder sine forpliktelser, ordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger. Dersom aksjonæren, trass i advarsler, misligholder sine forpliktelser, kan boligselskapet v/styret pålegge han om å selge sin aksje.</p>
05-03	<p>Fravikelse. Dersom aksjonær oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan boligselskapet, i påvente av salg, kreve fravikelse av leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Styret fastsetter ordensregler for eiendommen.</p>
06-01	<p>BRUKSOVERLATING (fremleie) - ref. m. a. § 11 i vedtektene Med styrets godkjenning kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen i inntil 3 år dersom aksjeeieren selv, vedkommendes ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.</p> <p>Aksjeeieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aksjeeieren, etter 1 års botid, skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. • et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle. • det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
06-02	<p>Nekte. Styret kan nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan også nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har boligselskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.</p>
06-03	<p>Andre brukere. Aksjonær som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Overlating av bruken forandrer ikke aksjonærens plikter overfor boligselskapet. Aksjonær plikter å holde boligselskapet orientert om hvor han/hun kan treffes</p>
06-04	<p>Pålegg. Blir bruken av boligen overlatt i strid med nevnte regler, er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger til stede. Boligselskapet kan da pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Søksmål om fravikelse skal settes frem for Bergen tingrett.</p>

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)	
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.			
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:	

Nr	Tema
07-01	<p>VEDLIKEHOLD - AKSJEEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT - ref. m. a. § 12 i vedtektene. Den enkelte aksjeeier skal holde boligen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Aksjeeier skal vedlikeholde slikt som vinduer (a), dører, inkl. entrédør og altandør (a) med handtak og lås, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Videre apparater som panelovner, ventilatorer og vifter m.v. som er plassert i boligen og vannrør i boligen frem til hovedstamme. Aksjeeier har også ansvaret for ringeledninger, elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Videre vedlikehold av altangulv (a) og innvendig rekkverk.</p>
07-02	<p>Våtrom. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Utvendig gjelder dette vinduer som aksjeeier lett har tilgang til. Vedlikeholdet omfatter også skifting av vindusrute (punktert rute).</i> • <i>Vinduer som aksjeeier ikke har tilgang til utvendig, vil selskapet vedlikeholde. Vinduer (og verandadør) bør males hvert 3 - 4 år, styret sørger for riktig farge og malingstype - ta kontakt. Verandadør, både dørlås og hele lukkemekanismen, bør, regelmessig, smøres godt med f. eks. 5-56 for å fungere skikkelig.</i> • <i>Verandagulvet må også behandles/impregneres regelmessig - hvor ofte avhenger av hva slags stoff som nyttes, men, trolig, minst hvert annet år.</i>
07-03	<p>Vannrør, etc. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i boligen frem til hovedstamme, avløpsrør frem til hovedstamme og øvrige rør (b), utstyr i sikringsskap fra og med hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk/avløp, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilator og vifter som er plassert i boligen mv.), tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, murvegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ved tette rør - ikke bruk Plumbo (noen typer rør blir ødelagt av dette stoffet) - bruk heller Rento Avløpsåpner, et stoff som også kalles for "tungt vann" (kjøpes i rørleggerforretninger). Enkelt vedlikehold for utløpsrør er å bruke en halv flaske Zalo + masse varmt vann noen ganger for året.</i>
07-04	<p>Oppstaking rør, etc. Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til boligselskapets felles-/hovedledning. Aksjonæren har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk/avløp og eventuell oversvømmelse og vanninntrenging/ødeleggelse i boligen. Aksjonær må bekoste eventuelle utbedringer etter slik skade.</p>
07-05	<p>Skadedyr, insekter. Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er boligselskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at en aksjonær, eller noen han svarer for, har opptrådt uaktsomt.</p>
<p>NB: Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor som viser at slike dyr har vært til stede, plikter aksjonær (beboer), umiddelbart, å varsle styret.</p>	

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
07-06	Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe aksjonær har vedlikeholdsansvaret for.
07-07	Faglig krav. Aksjonær plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjonærer må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner eller felles installasjoner som går gjennom boligen. Alle forandringer som gjøres innvendig i forbindelse med vedlikehold/modernisering/etc. skal utføres i samsvar med gjeldende lover, regelverk, etc. for bygg (eks. bad skal ha våtromsforsegling, alle trapper skal ha lovlig rekkverk på begge sider, rørleggerarbeid + elarbeid skal utføres av fagfolk, etc.)
07-08	Boligselskapet. Oppdager aksjonæren (beboer) skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter vedkommende, straks, å sende melding til boligselskapet Boligselskapet og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at en aksjonær ikke oppfyller sine plikter. Selskapets felles bygningsforsikring kan dekke utbedring av skader som normalt er karakterisert innenfor aksjonærs vedlikeholds- og utskiftingsplikt. I slike tilfeller vil normalt aksjonær bli belastet egenandelen.
08-01	VEDLIKEHOLD - SELSKAPETS VEDLIKEHOLDSPLIKT - ref. m. a. § 12 i vedtektene. Boligselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonær(ene).
08-02	Fellesrør, etc. Fellesrør og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen, skal boligselskapet holde vedlike. Boligselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
08-03	Vinduer, dører, etc. Boligselskapets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer (c) og entredører til boligen, reparasjon eller utskifting av yttertak, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. • Gjelder "full utskifting" - dvs. karmen og ruter (vanligvis fellesutskifting)
08-04	Adgang. Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligselskapet kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
08-05	Erstatning. Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine plikter.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
09-01	OMBYGGING - ENDRINGER. Aksjonær/beboer av en bolig kan ikke foreta vesentlige endringer, ombygging, etc. uten å innhente skriftlig samtykke fra boligselskapet. Dette omfatter også planer om montering av varmepumpe eller andre tekniske / elektriske installasjoner.
09-02	Håndverkmessig forsvarlig. Aksjonær plikter å sørge for at ombygging og bygningsmessige endringer og vedlikeholdsarbeid utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Det innebærer at byggeforskrifter/installasjonsforskrifter/ andre forskrifter/ regler/etc. skal følges. Det må ikke planlegges eller utføres endringer som griper inn i bærende konstruksjoner, felles installasjoner, etc.
10-01	SKADER: Alle former for skader/uønskede hendelser som måtte oppstå i en leilighet/boenhet/bod/loft/kjeller/garasje/bosshus/etc. (branntilløp, alle typer vannlekkasjer, etc. etc. skal, umiddelbart, meldes til styret v/styreleder.
11-01	Bolig nummer - off. adr. til boligen. Hver eneste boenhet (leiligheter og hybel-leiligheter) har et bolig nr. Dette nr. består av en bokstav + fire siffer, og er boligens offisielle adresse. Bolig nr. tar utgangspunkt i husets inngang og alle etg. fra inngangsnivå og oppover i huset har et "H"-nr (hovedetg). Boliger som ligger lavere enn hovedinngang til huset har et "U"-nr. (underetg.) Eksempel: Leilighet H0317 er Hovedetasje 03 + leilighet nr. 17, U0109 er Underetg. 01 + leilighet nr 09. Bolig nr til din bolig skal fremgå av dokumenter/papirer du har mottatt i forbindelse med overtaking/innflytting. Boder som tilhører leiligheter (kjeller og loft) er merket med bolig nr (skilt over døren). (NB: Det kan være nyttig og oppgi leilighetens bolig nr. f.eks. når det gjelder ambulanse. Da vet ambulansfolkene hvilken leilighet de skal til.)

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 04)
Ordensregler		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	ORDENSREGLER. En boligblokk er en boligform der folk bor ganske tett innpå hverandre. Og med mange forskjellige mennesker med sine forskjellige arbeidstider, tidsdisponeringer og aktiviteter, må vi ta hensyn til hverandre. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å innrette seg etter ordensregler, andre aktuelle regler og vedtak.
01-02	Støy. Bruk av TV, radio, musikkinstrumenter/musikkanlegg, etc. må avpasses slik at det ikke er til sjenanse eller plage for andre i huset. Etter kl 2230 skal det, spesielt, tas hensyn til naboer/andre mht. støy og støyende aktiviteter. <i>(Det er kanskje noen som skal tidlig på jobb!)</i>
01-03	Fest/selskap. Arrangementer som medfører støy, bør det informeres om på forhånd. Siden ingen vet hvordan støy sprer seg i huset bør det informeres med oppslag på oppslagstavlen i trappehuset. Det forventes, likevel, at festen stilner av senest kl 0130. <i>(Det kan jo tenkes at dine naboer ikke har samme glede av festen som du selv - eller at noen skal tidlig på jobb, selv om det kanskje er søndag!)</i>
01-04	Oppussing/vedlikehold. Det må, også når det gjelder slikt arbeid, tas hensyn til andre i huset. Arbeidsoperasjoner som medfører støy skal derfor avsluttes senest kl 2200 på vanlige ukedager, kl 1800 på lørdager og ingen slik aktivitet på søndager. Oppussingsprosjekt som strekker seg over tid skal varsles med oppslag, og spesielle støyende arbeidsoperasjoner skal varsles spesielt. <i>(Når folks vet om slike "støyoperasjoner" kan det jo hende at de velger å ta seg en tur ut mens bråket står på!)</i>
01-05	Husholdningsapparater - enkelte typer slike apparater kan også medføre støy!
01-06	Husdyr - er, som kjent, ikke tillatt (se også tema Husdyr.)
01-07	Antenner - markiser. Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner, markiser eller annet utstyr verken på husets altaner eller yttervegger.
01-08	Låste dører. Gatedører skal være låst etter kl 2200. Alle ytterdører i underetasje/kjeller og inngangsdører til kjellerboder og inngangsdører til loft skal alltid være låst (for unngå flere innbrudd/tyverier). Ytterdører og inngangsdører til underetasje/kjeller skal alltid være lukket pga. rotter i området.
01-09	Bilkjøring. Bilkjøring rundt huset skal foregå med aktsomhet. Barn leker ofte rundt huset og vi har ingen å miste!
01-10	Bilkjøring etter kl 2200. Det er ikke tillatt å kjøre inn på baksiden av bygget etter kl 2200. Dette gjelder også om du kommer hjem med drosje på kvelden! <i>(Fordi mange soverom ligger på denne siden av huset.)</i>
01-11	Parkering - inngangsdører. Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangsdørene bak huset. Her skal det, alltid, være fri ferdsel for nyttetraffikk og, ikke minst, utrykningskjøretøy. En viktig del av evakueringsopplegget for huset er, alltid, tilgang for brannvesenets høydemateriale (lift-/stigebiler). Det er selvsagt tillatt å laste på/av, men når den arbeidsoperasjonen er ferdig, skal kjøretøyet straks flyttes!

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 05)
Vaskeriene - bruksregler		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	VASKERIENE. Disse kan brukes av alle som bor i huset, men disse bruksreglene skal følges av alle brukere.
01-02	Åpningstider. Vaskeriene (inkludert bruk av tørketrommel) har følgende åpningstider: Hverdager kl 0700 - 2200. Lørdager kl 0700 - 1900. Søndager stengt. <i>(Maskinene kan ikke startes senere enn at de er "ferdigvasket" til den tid da vaskeriene skal stenge.)</i>
01-03	Bestilling av vasketid. Skriv deg opp på vaskelisten som ligger i vaskeriene med ditt leilighetsnr. Bruk i tillegg bokstaven A eller B hvis du bruker "nabovaskeriet". Noterte vasketider som ikke brukes strykes snarest slik at ledig kapasitet kan brukes av andre. <i>(Leilighet nr. til den som til enhver tid bruker vaskeriene skal alltid stå på vaskelisten!)</i>
01-04	Vaskekort. Du må ha gyldig vaskekort - betalingskort. <i>("Påfylling" av penger på vaskekortene gjøres i huset - se INFO-skriv..)</i>
01-05	Vakemidler. Det skal bare brukes "vanlige vaskemidler". Vaskemidler som klorin eller noen form for løsemidler, etc. skal ikke brukes.
01-06	Kontroll før vask. Før vask: <ul style="list-style-type: none"> • Kontroller at alle lommer på tøyet er tomme. • Fjern ev. spiler på BH - eller bruk vaskepose. • Det er ikke tillatt å vaske joggesko/tennisko/andre sko i maskinene. • Det er ikke tillatt å vaske noen form for "fremmedobjekter" som ikke naturlig og åpenbart hører hjemme i en vaskemaskin. <i>NB: Metalldele i lommer ødelegger vasketrommelen i maskinen.</i>
01-07	Rydd opp etter vask. Når din vasketid er ferdig, skal du ha gjort følgende: <ul style="list-style-type: none"> • Fjernet alle dine klær fra alle maskiner og utstyr. • Fjernet såperester. • Tørket av maskinene. • Fjernet all lo fra tørketrommelen. • Fjernet lo fra "lo-kosten" • Vaske/koste gulvet. • Fjernet alt avfall.
01-08	Opptatt vaskeri. Hvis vaskeriet er opptatt og du "må" vaske klær kan det være anledning til å nytte ledig kapasitet i "nabovaskeriet". Men du kan ikke bestille vasketid/ skrive deg på listen der hvis det er ledig kapasitet i "eget" vaskeri.
01-09	Tørking av klær. Hvis ikke tørketrommelen brukes kan det henges klær til tork på bakaltanene og på loftene (som er tørkeplass). Det skal ikke henges klær til tork på verandaer, eller på annen måte, som er synlig på husets fremside. <i>(OBS: Det har hendt at klær har forsvunnet fra bakaltanene.)</i>
<hr/> Tørketrommel: Det hender at folk skriver seg opp bare på tørketrommel. Det går fint hvis det kan koordineres med den som ev. bruker vaskemaskinene. Men tørketrommelen er en del av vaskeriet og bruker av vaskeriet/vaskemaskinene har alltid førsteretten til bruk av tørketrommelen. Det gjelder selv om vaskeriet ev. blir bestilt senere enn ev. bestilling av tørketrommel. <hr/>	
01-10	Teknisk feil på maskiner, etc. Ta kontakt med styreleder/styremedlem.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok 06)
Bosshuset - regler for bruk - Forbud - Forsikring		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	BOSS. Alt vanlig "husholdningsboss" kan du bli kvitt i bosscontainerne i bosshuset. Bossset skal pakkes i tette poser og legges i containerne.
01-02	Bosscontainerne. Bosscontainerne er for alt vanlig husholdningsavfall. Spesialavfall (maling, oljerester, el-materiale, lysrør, trevirke/skapedører, spesialemballasje, bildeler, batterier, etc.) må du selv sørge for å få vekk. <i>(Slikt avfall skal ikke i containerne!)</i>
01-03	Brennbart avfall. Det er ikke tillatt å legge avfall som kan forårsake brann (engangsgriller, andre varme objekter, etc.) i bosscontainerne. <i>(Vi har hatt branntilløp pga. slikt avfall tidligere!)</i>
01-04	Lukk igjen. Bosscontainerne skal ikke fylles fullere enn at lokket kan lukkes igjen. Når en container er full, så ta i bruk neste. <i>(Containere som ikke er lukket igjen er en ren invitasjon til rotter!)</i>
01-05	Rengjøring. Bosscontainerne blir tømt og rengjort hver uke. Tømmedagen skal det ikke legges boss i containerne før de er rengjort.
01-06	Bosshuset som lager. Det er ikke tillatt å bruke bosshuset som lagerplass til å sette bort "ting og tang" (som gamle dører, trevirke, madrasser, etc.) Slikt avfall må du fjerne selv - f. eks. leveres til BIR, Salhusveien.
01-07	Låst dør. Døren inn til bosshuset skal alltid være lukket og låst. (Du bruker din vanlige husnøkkel for å åpne døren.
01-08	Problem? Har du problem med å bli kvitt boss, etc. som ikke kan legges i boss-containeren, så ta kontakt med styreleder eller noen i styret. Kanskje vi kan bistå på en eller annen måte.
02-01	FORBUD. Det burde ikke være nødvendig å ta opp dette, men erfaring, viser, dessverre, at det absolutt er nødvendig. Og budskapet er at det ikke er tillatt å legge fra seg noen form for avfall eller boss rundt huset eller noen andre steder på eiendommen. Det gjelder også juletrær, som enkelte bare slenger fra seg på eiendommen. Har du skaffet deg juletre, så får du også bli kvitt det igjen på lovlig måte. (Sag det opp og brenn det i ovnen - eller legg bitene i en avfallssekk og i bossset.)
03-01	FORSIKRING. Bygget er fullverdiforsikret, men har bl. a. ikke soppforsikring. Hvor bygget til enhver tid er forsikret kan variere etter tilbud og pris fra forsikrings-selskapene.
03-02	Innboforsikring. Innboforsikring må hver aksjonær/beboer selv sørge for.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 07)
Stoppekraner - Elsystem - Renhold fellesareal		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	STOPPEKRANER. Stoppekranene for stigeledningssystemet finns i underetasje/kjeller. Det er fire leiligheter pr stigeledning i hver etasje, så hvis du må stenge vannet så tar du vannet fra tre av dine naboer i hver etasje i bygget.
01-02	Hvor. Du må vite hvor stoppekranen til din leilighet er mht. stigeledningssystemet. I blokk A er stoppekranene i inngang til bodene i underetg./kjeller, bortsett fra en krane i vaskeriet. I blokk B er kranene også i inngang til boder, men en krane står, muligens, i en garasje.
01-03	Synlige. Kranene står ganske synlige, og til alle synlige kraner i inngang til boder finns det stenge-ratt til kranen. Det skal henge oppunder taket, forhåpentligvis, utenfor rekkevidde for barn. Men stoppekranene kan også, enkelt, stenges og åpnes med en passende fastnøkkel eller en skiftenøkkel.
01-04	Stenging av vann. Hvis du må stenge vannet så vær vennlig og informer dine naboer. De ønsker kanskje å tappe opp en liten "vannreserve", avhengig av hvor lenge vannet blir borte.
01-05	Fagmann. Alt arbeid med "vann og rør" skal utføres av en fagmann/rørlegger. (Boligselskapet nytter mye firma E. Sjøstrøm, Helleveien 44, tel. 55 39 24 80.)
02-01	EL-SYSTEMET. Hovedtavlen til hver blokk står nederst i trappehuset i hver oppgang (underetasje/kjeller). Her finns hovedsikringer og kurssikringer til hele bygget. Disse skapene er låst og "hvem som helst" skal ikke ha tilgang. Elektrikere har, vanligvis, en "standardnøkkel", som passer slike skap.
02-02	25A. Hovedsikringen til hver leilighet er på 2x25 A, noe mange vil si er lite med alle "duppeditter" som i dag skal ha strøm. Men sikringen harmonerer trolig med kapasiteten på stigeledningssystemet og størrelsen skal ikke endres i noen leilighet! Dvs. det er ikke tillatt og sette inn større hovedsikring (brannfare). Det er derfor mulig du må prioritere litt mht. bruk av strøm og høy last.
02-03	Ditt sikringsskap. Alle sikringsskap, med noen få unntak, ble skiftet til nye skap med automatsikringer for få år siden. De få unntakene er folk som ikke ønsket å bytte. Hvis du finner det nødvendig kan du, selvsagt, legge opp nye kurser inne i din leilighet.
02-04	Fagmann. Alt el-arbeid skal utføres av en fagmann/elektriker. (Boligselskapet nytter mye Laksevåg Elektro, tel. 55 34 55 60.)
03-01	RENHOLD FELLESAREAL. Renhold av fellesarealer blir utført av leiehjelp. Betaling for dette er ikke inkludert i husleien, aksjonær/beboer betaler direkte til den som utfører renholdet.
03-02	Fellesareal. Det omfatter inngangspartiene, trappehus, korridorer, loftene, vaskerier og bosshuset. Disse arealene skal vaskes 2 x pr uke, siste gang i uken til helg, dvs. vanligvis fredag eller lørdag formiddag. Unntak er loftene som vaskes 1 x pr halvår.
03-03	Ordningen. Styret bidrar til at ordningen fungerer, men den som utfører arbeidet er ikke tilsatt i boligselskapet.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 08)
Brann - slukkeutstyr - rømmingsveier		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	BRANN - se branninstruks - dok. 18.
02-01	<p>Brann - telefon 110. Hovedregelen er VARSLE - REDDE - SLOKKE !</p> <p>VARSLER. Ring brannvesenet tel. 110 - ev. få andre til og gjøre det. Rop - skrik - ring tilkall folk + lås opp inngangsdøren.</p> <p>REDDE. Hvis du ikke klarer å slokke ilden straks, må du komme deg i sikkerhet, dvs. ut fra leiligheten (ring brannvesenet 110).</p> <p>SLOKKE. Når du får hjelp - prøv å slokke ilden, men ta ingen sjanser.</p> <p>Brann er en alvorlig uønsket hendelse og kan være en uhyggelig opplevelse. Det er derfor viktig at brannslukkingsapparatet i leiligheten er i orden og fungerer, og at du vet hva du skal gjøre.</p>
02-02	<p>Brannslukkeren. Den må være lett tilgjengelig og du må kunne bruke den. Dra ut sikringssplinten fra håndtaket - sett munningen på utblåsningsrøret på slukkeren mot punktet der flammene oppstår - og trykk på utløseren - men ikke bruk mer pulver enn nødvendig! Vann er det beste og enkleste slukkingsmiddelet, <i>men ikke bruk vann ved brann i fett/frityroljer/o.l. Et ullteppe er ypperlig!</i></p>
02-03	<p>Branncelle. Hver leilighet utgjør en branncelle, og det er viktig å hindre brannen i og spre seg. Derfor - lukk igjen vinduer og dører før du forlater leiligheten og lukker inngangsdøren (ikke lås døren!).</p>
02-04	<p>Brann - fellesarealer. Skulle det oppstå brann i fellesarealer (korridorer, etc.) slik at du ikke kan komme deg ut, så er leiligheten din ganske trygg i en viss periode. Det tar noe tid før en brann slår gjennom inngangsdøren til din leilighet, som er en brannør, type B-30. Rømmingsveier fra din egen leilighet er verandaen og brannaltanene på baksiden av huset. Redning derfra er Brannvesenets høydemateriale (lift-/stigebil). Ved en brann-utrykning til AS Øyjorden Boligselskap I regner brannvesenet med å være her i løpet av få minutter.</p>
02-05	<p>Rømmingsveier - trappehus. De vanlige utgangsveiene i huset (trappene) er også, i utgangspunktet, rømmingsveier i tilfelle brann. Disse skal derfor alltid være ryddige og fri for hindringer, dvs. ingen ting skal lagres i trappehusene ned til nivå utgangsdørene.!</p>
03-01	<p>BRANNSLOKKINGSUTSTYR. Brannslukkingsapparatet. Det skal finnes et brannslukkingsapparat i hver leilighet. Apparatet skal stå på sin faste, lett synlig plass i leiligheten - lett synlig også for utenforstående/gjester (helst i kjøkken/stue-området).</p>
03-02	<p>Kontroll. Kontroller brannslukkingsapparatet ditt regelmessig, for å være sikker på at det fungerer. Manometerpilen skal stå på GRØNT. (<i>Hvis pilen står på rødt fungerer ikke apparatet!</i>) Pulverapparat skal snus "opp-ned" noen ganger hvert halvår. Da får du beveget pulveret i apparatet slik at det ikke klumper seg. (<i>Hvis pulveret klumper seg fungerer ikke apparatet. OBS: Pulveret i apparatet er ikke farlig, det er, så godt som, vanlig bakepulver.</i>)</p>
03-03	<p>Annen kontroll. Annen nødvendig kontroll av brannslukkingsapparatene blir utført av brannvesenet (regelmessig kontroll) eller blir organisert av boligselskapet.</p>

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 08)
Brann - slukkeutstyr - rømmingsveier		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
03-04	<p>Brannvarsler. Leiligheten slø være utstyrt med brann-/røykvarsler (<i>primært en optisk varsler. Bedre løsning er en kombinasjon av optisk og ionisk varsler - eller en av hver sort.</i>) Kontroller at varslern(e) fungerer - bruk testknappen på varsleren. Batteriet skal byttes hvert år. Det er, vanligvis, et 9V batteri, som du finner i postkassen din når det er tid for å bytte det - <i>og da skal batteriet byttes!</i></p>
04-01	<p>Problem eller spørsmål? Ta kontakt med styreleder eller andre i styret.</p>

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 09)
Postkasseskilt - Navneskilt - Skader/vannskade		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	POSTKASSESKILT. Boligselskapet har nylig investert i nye postkasser, noe som hevet standarden og trivselen i inngangspartiene/trappehusene betydelig.
01-02	Klistremerker. For og holde på "standardhevingen" er det et mål og holde postkassene fine. Det skal derfor ikke limes/klebes noen form for merker, etc. på postkassene. Mht. reklamepost så har postkassene et "vindu" nederst, der du selv gir beskjed om hvorvidt du ønsker reklame eller ikke.
01-03	Navneskilt. Det skal brukes standard navneskilt på postkassene. Dvs. ikke papirlapper eller merketape med navn, eller overstrykinger på navneskiltet, eller annet uprofesjonelt opplegg. Navneskiltene som skal brukes får du hos Bergen Låseservice, Kollåsen 1, tel 55 53 91 50 (nær Roalds Kro / Elkjøp, Åsane). Standard navneskilt på postkassene har, fra tidligere tider, alltid vært et krav i dette boligselskapet. Det er også en rimelig investering.
02-01	NAVNESKILT PÅ EGEN DØR. Standarden i huset er at det skal være navneskilt på egen dør. Det er ikke noe krav til utforming, men det bør ikke være alt for dominerende i størrelse.
02-02	Montering. Inngangsdøren til din leilighet er en branndør og i slike dører skal det ikke lages hull, bores eller skrues i. Dobbelsidig tape (1-2 m.m. kvalitetstape) holder ganske mye!
03-01	SKADE /VANNSKADE. Den mest vanlige, og truende, skaden er trolig vannskade, som oppstår pga. brudd på vannledning, skade på varmtvannsbereder, lekkasje pga. for gammel varmtvannsbereder, etc.
03-02	Vannskade - skadeomfang. Vannskader kan raskt bli langt mer omfattende enn de ser ut til. Vann er som lyd/støy, og finner utrolige veier rundt i en bygning. Prøv raskt - og reduser eller begrensk skaden mest mulig hvis det er mulig - husk stoppekraner i din egen leilighet og stoppekranen for stigeledningen til din leilighet i underetasje/kjeller.
03-03	Hjelp. Tilkall rørlegger/fagmann - hvis du ikke har din egen rørlegger, så kan du prøve firma E. Sjøstrøm, tel 55 39 24 80. (Boligselskapet nytter, i stor grad, E. Sjøstrøm.)
03-04	Varmtvannsbereder. Ingen ting varer evig - heller ikke varmtvannsberedere. Har din varmtvannsbereder nådd en alder som nærmer seg 30 år, kan det være lurt å konferere med en rørlegger.
03-05	Vannskader. Slike skader skal, pga. forsikring, skadereduserende tiltak, etc. omgående, meldes til styreleder eller annet styremedlem.
04-01	ANDRE TYPER SKADER. Skal tas opp med styret i hvert enkelt tilfelle. (Se også burettslagslova.)

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok 10)
Parkering - Sykkel - Kabel-TV/internett - Lekeplass		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	P-PLASSER. Selskapet har noen få P-plasser Nord (N) - ved innkjøring bosshuset, noen plasser ved den "grønne trekanten"/den vanlige innkjøringen fra Øyjordsvn, og en noe større P-plass Syd (S).
01-02	Lite P-plasser. Boligselskapet har, dessverre, knapt med P-plasser. Det er nok bare så vidt vi ev. oppfyller standardkravet om en P-plass pr. leilighet, og da mangler selskapet gjeste-P-plasser. Alle oppfordres til og "å parkere bent og pent" og ikke oppta mer plass enn nødvendig.
01-03	Parkering. Ved P-plasser N skal den bilen som parkeres langsetter muren mot bosshuset, stå "kloss inntil" muren - maks 10 cm klaring fra muren! (Det er enklere og komme ut av bilen da hvis den har front mot bosshuset.) Det skal her, alltid, være nok plass til at utrykningskjøretøy, bl.a. brannvesenets høydemateriale (større lift-/stigebil) kan passere. (Det er en viktig del av evakueringsplanen for huset i tilfelle brann.)
01-04	Ikke parker her. Det skal ikke parkeres i innkjøringen fra Øyjordsveien (v/lysstolpen) pga. brannvesenets tilkomst med store kjøretøy. Videre er "grønne sone" på fremsiden av huset (langs plenen) fritatt for parkering. Dette av flere grunner, en grunn er at de som bor i underetasjen i denne delen av huset skal slippe og sitte i stuen og se på "spennende parkerte biler", som ødelegger den fine utsikten fra huset. En annen grunn er at de som bor her skal slippe og våkne om natten eller tidlig om morgenen av biler som starter opp rett utenfor soverommet. En tredje grunn, og ikke den minst viktige, er at det er i dette området flest barn leker og oppholder seg. Vennligst informer dine gjester om dette!
01-05	Hvor? Ja, hvor kan det parkeres hvis alt er fullt? Det er vanskelig og se andre løsninger enn en kamp om plass i Øyjordsveien. (Det jobbes med P-problemet.)
02-01	PARKERING - SYKLER. Det finnes et rom i kjeller (S) hvor sykler kan plasseres, og det jobbes med "sykkelgarasje" i gamle fryseriet.
03-01	KABEL-TV / INTERNETT. Get er leverandør av TV-tjenester og internett til huset. Betaling for TV-tjenesten (standardpakke) er inkludert i husleien, men internett må du bestille og betale selv.
04-01	LEKEPLASS. Boligselskapet har, på fremsiden, egen lekeplass for de minste i huset. Plassen er tilrettelagt og betalt av boligselskapet.
04-02	Plen. Den store plenen framfor huset kan barn nytte til lek, ballspill, etc. hvis dette ikke forstyrrer/plager folk som bor i huset. Det finns en større "ballplass" (kommunal?) øverst i Øyjordsveien, som også kan nyttes. Plenen inntil huset skal ikke nyttes som ball-/lekeplass.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok 11)
Garasje - regler for tildeling og bruk - Låsesystem		
April 2011 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	GARASJER. Boligselskapet har 10 garasjer, som skal leies ut til aksjonærer i selskapet. Boansennitet i selskapet er avgjørende når det gjelder tildeling, dvs. søker med lengst boansennitet får overta ev. ledig garasje. Hvis ingen aksjonærer er interessert, kan garasje leies ut til andre (utenforstående). Når det er ledig garasje informerer styret om det.
01-02	Innskudd. Leie av garasjer medfører et innskudd på kr 2500, som skal innbetales til selskapet mot sikkerhet i gjeldsbrev. Gjeldsbrevet skal deponeres hos selskapets forretningsfører, til sikkerhet for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet. Gjeldsbrevet kan ikke pantsettes eller overdras uten styrets samtykke. Innskuddet betales til boligselskapet innen 14 dager fra tilbud om garasje er gitt. Kr 2500 (innskuddet) utbetales ved avslutning av leieforholdet, men uten tillegg av renter.
01-03	Bruk. Aksjonærer som er tildelt garasje i boligselskapet, skal bruke garasjen til parkering av egen bil. Garasjen skal ikke brukes som lagerplass for andre formål. Det kan gjøres unntak fra denne regelen for en kort, tidsavgrenset periode, etter skriftlig søknad til styret
01-04	Oppsigelse. Ved feilbruk, eller annen utilbørlig bruk, av tildelt garasje, kan leieforhold og gjeldsbrev sies opp av boligselskapet med 1 (en) måneds varsel.
01-05	Garasje midlertidig ledig - A. Hvis leier av garasje selger sin bil, eller garasjen av andre grunner blir stående tom i mer enn 4 måneder, skal styret underrettes. Har leier, på litt lengre sikt, planer om å ta garasjen i bruk igjen ved kjøp av bil, kan han/hun etter søknad til styret, tillates å overlate bruk av garasjen til annen aksjonær (etter ansennitets-prinsippet) for en periode på inntil 1 (ett) år. Styret avgjør saken.
01-06	Garasje midlertidig ledig - B. Hvis leier av garasje leier ut sin bolig pga. utenlandsoppdrag (tjenesteoppdrag, oppdrag for FN-organisasjon, eller oppdrag for andre internasjonale organisasjoner, etc.) og garasjen blir stående tom i denne perioden, kan garasjen, midlertidig, leies ut til andre aksjonærer (som betaler vanlig "standardleie"). Tjenestetid mht. FN organisasjoner/andre internasjonale organisasjoner er ofte inntil 2 (to) år. Slike saker avgjøres av styret.
02-01	LÅSESYSTEM. Huset har et ganske nytt låsesystem, som innebærer 3 nøkler til hver leilighet. Det er mulig å få ekstranøkler, noe som, inntil videre, må rekvireres av selskapet (f.t. styreleder) - men betales av beboer! Leverandør er Bergen Låseservice, Åsane, (samme leverandør som for navneskilt til postkassene).
02-02	Nøkler - sikkerhet. Vennligst ikke merk gatedørsnøkkel med noe som kan referere til dette huset - dvs. ikke navn, ikke adresse, ikke telefonnr, ikke bilnr. e.l. Merk ev. nøkkelen med en kode eller et kjennetegn som bare du kjenner. I tilfelle nøkler blir mistet så skal ikke den som ev. finner nøklene vite hvor de passer.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok 12)
Oppussing - Tørkeloft - Vaktmester		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	OPPUSSING/ENDRINGER - REGLER. Aksjonærene i boligselskapet har alltid hatt ganske stor frihet mht. oppussing og til å utføre ev. mindre bygningsmessige endringer i leiligheten de disponerer. Men både gjeldende lover, forskrifter, etc. og følgende punkter må følges.
01-02	Snikkerarbeid. Det kan godt utføres av beboer selv, venner, kjente, etc. men arbeidet må utføres fagmessig og til en standard og kvalitet som er vanlig i samfunnet.
01-03	Maling. Kan utføres av beboer eller andre. Ingen spesielle krav utover at malingsrester, malingsprodukt, etc. er spesialavfall og skal ikke kastes i bosshuset.
01-04	Rør - vann. Slikt arbeid skal utføres av godkjente fagfolk, som har de godkjenninger som ev. er nødvendig. Hvis det ikke er stoppekraner i din leilighet, så kan det være lurt og montere det. Du må vite hvor stoppekranen til din leilighet (stigeledningssystemet) er i kjelleren. Kranene står ganske synlige, og stengeratt til kranen skal henge oppunder taket (utenfor rekkevidden for barn).
01-05	El-arbeid. Slikt arbeid skal også utføres av godkjente fagfolk. Hovedsikringen til hver leilighet er på 25 A, men sikringen harmonerer med kapasiteten på stigelednings-systemet og skal ikke endres! Dvs. det er ikke lovlig og sette inn større hovedsikring (brannfare).
01-06	Glassarbeid. Dette skal også utføres av fagfolk med nødvendig kompetanse.
01-07	Større/omfattende arbeid. Har du planer om mer omfattende endringer i din leilighet, skal styret informeres om planene. Dette fordi det, faktisk, er boligselskapet som eier alle leilighetene i hele bygget. Som aksjonær har du bo- og leierett til din leilighet, men du eier den ikke.
02-01	TØRKELOFTENE. Det finnes et stort tørkeloft i hver blokk. Der skal også stå en klerulle som kan nyttes. Loftene er tørkeloft - og ikke lagerplass/oppbevaringssted for private eiendeler. En oppsamling av div. "ting og tang" på disse loftene vil øke brannbelastningen i huset vesentlig. Det er en viktig grunn til at det ikke er tillatt å lagre private ting på tørkeloftene (ref. brannvesenet.)
02-02	Blir fjernet. Hvis noen i huset "tar seg rette" og plasserer ting på tørkeloftene, kan disse tingene, uten videre, bli fjernet - fordi det er ulovlig (ref. brannbelastning - brannfare).
03-01	VAKTMESTER. Boligselskapet har vaktmester i deltidsstilling/på timebasis. Vaktmester skal utføre oppgaver som omfatter vedlikehold av hus og eiendom. Dvs. det hører ikke med til hans jobb og drive reparasjoner, vedlikehold, etc. i leilighetene i huset.
03-02	Hjelp. Hvis aksjonærer/beboere i huset ønsker hjelp fra vaktmester, kan det være mulig å leie han inn på privat basis. Dette må hver enkelt ev. ta opp med vaktmesteren selv.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjeeiere/beboere (dok 13)
Dugnad - Loftsboeder ev. lekkasje		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	DUGNAD. Boligselskapet har, siden starten på 50-tallet, basert en del oppdrag som opprydding, maling av hagebord og gjerder, annen maling, planting, vedlikehold og andre tilfeldige oppdrag, etc. på dugnad. Men også større oppdrag har vært utført.
01-02	Betaling. Gjennom husleien hver måned betaler alle aksjonærer inn et lite beløp til en dugnadskasse. Disse pengene kan brukes til å betale en beskjedne timelønn til de som utfører dugnad - for de som ønsker betaling. De som utfører dugnad kan få utbetalt inntil kr. 1360 pr. år uten skattetrekk. Dette gjelder folk som ikke får noen annen form for økonomisk godtgjøring fra selskapet. Folk som arbeider mer enn tilsvarende sum kr 1360, og folk som får annen godtgjøring, f. eks. styremedlemmer, må skatte av dugnadsbeløpet fordi de da får en godtgjøring som overstiger det lille beløpet som er skattefritt.
01-03	Dugnadstid. Det er, vanligvis, to faste dugnader for året, en vårdugnad (vanligvis i månedsskiftet april-mai) og en høstdugnad (kan være i månedsskifte sept.-okt.). Men det kan, etter avtale, arbeides dugnad når som helst - og mange har gjort det oppgjennom årene.
01-04	Arbeidslyst. Skulle arbeidslysten "slå til for fullt" en dag og du har lyst til og gjøre en innsats, så ta kontakt med styret. Det er, som oftest, alltid noe som bør gjøres. Hvis noen av hybelbeboerne i huset også har tid og lyst å gjøre en dugnadsinnsats er de hjertelig velkommen til det.
01-05	Sosial faktor. Dugnad har også en sosial side. Når du deltar i fellesdugnad kan du treffe noen av dine naboer i huset - og kanskje t.o.m. finne ut at de er hyggelige mennesker!
01-06	Timeliste. For de som ønsker betaling for sine dugnadstimer, må det fylles ut en dugnadstimer, se vedlegg.
02-01	LOFTSBODER - KONTROLL - PLIKTER. Huset har helt nytt tak, men lekkasjer kan likevel oppstå. Da loftsboeder både er private oppbevaringssteder og låst, må brukene av bodene (aksjeinnehaver/leieboer), regelmessig, kontrollere at det ikke er lekkasje i sin bod. Selv en liten lekkasje (<i>bare noen dråper av og til</i>), kan, over tid forårsake betydelig skade.
02-02	Kontroll. Bruk gjerne et ark og noter når du kontrollerer bodene. Utfør kontroll, primært, i forbindelse med kraftig regnver. <ul style="list-style-type: none"> • Se etter om det er "dryppmerker/vannmerker på gulv. • Kjenn etter om det er fuktighet på gulv. • Se og kjenn etter om det er fuktighet på sperr, sutak, etc.
02-03	Melding om skade. Lekkasjeskader/fuktighet må, umiddelbart, meldes til styreleder/styremedlem.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 14)
Skadedyr - Husdyr - Husleie - Hybelleiligheter		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	SKADEDYR. Boligselskapet har avtale med et skadedyrsfirma mht. rotter og mus. I tillegg brukes et annet firma mht. ev. sopp-problem. Oppstår det sopp-problem i din leilighet så ta kontakt med styreleder/styremedlem.
02-01	HUSDYR. Det er iflg. vedtektene for selskapet, og av forståelige grunner, ikke tillatt å ha husdyr som hund og katt i huset. Hvis det var tillatt kunne det ha medført så mange 62 hunder og like mange katter, og hadde, høyst sannsynlig, resultert i ganske utrivelige tilstander både i og utenfor huset. Boligselskapet forventer at aksjonærer og beboere respekterer denne bestemmelsen. (<i>Hvis noen ikke kan etterleve denne bestemmelsen bør de finne seg et annet sted og bo!</i>)
03-01	HUSLEIE. Husleie skal betales den 1. i hver måned til konto nr: 3414.05.03691. Innbetaling, etc. administreres av forretningsfører i boligselskapet.
03-02	Utestående husleie. Hvis husleie ikke blir betalt til den tid den skal betales, kan det medføre at saken blir overlatt til Husleietvistutvalget, inkasso, etc. Dette medfører omkostninger som må dekkes av aksjonær/beboer.
04-01	HYBELLEILIGHETER. Som en del av driften av boligselskapet har selskapet har 8 hybelleiligheter til utleie - fire i hver blokk.
04-02	Utleie. Styret sørger for at hybelleilighetene er utleid. Hyblene blir, av praktiske grunner, vanligvis, utleid for en periode på tre år, som ev. kan fornyes. Styret har også ansvar for at hybelleilighetene blir vedlikeholdt og at de har en akseptabel standard.
04-03	Leie. Aksjonærer kan, når det er ledig hybelleilighet, leie en hybelleilighet til noe redusert pris (2/3 av markedspris) til egne tenåringsbarn/hjemmeboende barn. Hvis flere aksjonærer er interessert i samme hybelleilighet, blir den tildelt etter ansennitetsprinsippet, dvs. lengst botid i huset.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 15)	
INFO-skriv, etc. fra styret			
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:	

Nr	Tema

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 16)	
Egne notater			
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:	

Nr	Tema

AS Øyjorden Boligselskap I	INFO - aksjonærer/beboere (dok. 16)
Egne notater	
April 2012 - OH	Rev: _____ Godkjent: _____

Nr	Tema

AS Øyjorden Boligselskap I	INFO - aksjonærer/beboere (dok 17)
Timer - dugnad - eller arbeid etter avtale (alle som utfører arbeid)	
April 2012 - OH	Rev: _____ Godkjent: _____

Namn: _____

Dato	Fra kl - Til kl	Utført - Dugnad / Arbeid etter avtale

Dato/attesteres: _____

Merknad:



Dagb. nr. 01442 10. Bergen byskriver

Ad jnr. 5166/53.

F.S./I.B.

Dagb. nr. 000960 - 2.2.65 Bergen byskriverembete

Festekontrakt.

I henhold til bystyrets vedtak av 14. desember 1953 bortfester herved undertegnede rådmann for 4. avdeling på Bergens vegne eiendommen Øyjordsveien nr. 75 x til A/S Øyjorden Boligselskap ~~I~~ ~~x~~ Eiendommen er beskrevet i kartforretning av 13. januar 1955 Arealet utgjør 7523,8 m².

Bortfestingen skjer på følgende vilkår:

1. Uoppsigeligheit.

Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

2. Festeavgift - omtaksering.

Det erlegges en årlig festeavgift (beregnet med 3% av grunnverdien, regnet etter kr. 7,- pr. m²), stor kr. 1.580,-, som betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 10. februar og 10. august. Festeavgiften regnes fra 10. august 1954. Ved første alminnelige skattetakstasjon som avholdes etter festekontraktens underskrift, kan kommunen regulere den årlige festeavgift. Avgiften beregnes i tilfelle av den verdi som ved nye skattetakst blir satt på grunnen og med anvendelse av en prosentats som er i samsvar med den rentefot som kommunen finner rimelig på vedkommende tidspunkt. Festeavgiften kan senere reguleres på samme måte ved hver alminnelig skattetakstasjon.

3. Panterett for festeavgiften - prioritetsvikelse.

Ubetalt festeavgift. Tvangsauksjon.

For det 3-dobbelte av den aktuelle årlige festeavgift har kommunen til enhver tid panterett i de bygninger som står på grunnen. Med denne panterett vikes herved prioritet for tinglyste effektive pantelån for et beløp som utgjør inntil 2/3 av bygningenes skattetakst. Hvis festeren unnlater å betale festeavgiften i rett tid, kan kommunen sette de bygninger som står på grunnen og festerens rettigheter etter dette festebrev til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

4. Overdragelse. Forkjøpsrett.

Bortsett fra overdragelse av festet ved arv kan ikke festeretten uten formannskapets samtykke overføres til andre før det er bygget ferdig hus på tomten. Ønskes festeretten etter den tid overdratt til andre enn ektefelle og livsarvinger, skal det på forhånd gjøres henvendelse til kommunen som har forkjøpsrett. Hvis kommunen gjør gjeldende sin forkjøpsrett, kan den overta bygningene for salgssummen eller om den måtte ønske det etter den verdi som bygningene ansettes til ved lovlig skjønn. Samme rett har kommunen også ved tvangs salg. Boligrådet kan fatte vedtak om at kommunens forkjøpsrett ikke skal gjøres gjeldende. Ved overdragelse av de på tomten stående bygninger går festeretten over til den nye eier av disse.

5. Skatter og andre avgifter.

Festeren er fritatt for å betale refusjon i henhold til bygningsloven for kommunens utlegg til ervervet gategrunn, men har plikt til å betale refusjon for gateopparbeidelse etter bygningslovens bestemmelser. Skatter og avgifter som faller på bygning og grunn betales av festeren.

6. Frister for oppførelse av bygning. Misligholdelse.

Bebyggelse av tomten skal være påbegynt innen 9 måneder etter at den er stillet til festerens disposisjon, og arbeidet må drives uten avbrytelse til bygget er ferdig. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kontrakten og tilbakelevering av tomten. Det samme gjelder om bygningen ødelegges ved brann og ikke gjenoppbygges innen en frist fastsatt av formannskapet. I tilfelle formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves, har ikke festeren krav på vederlag for eventuelle forbedringer eller for den ikke fullførte bebyggelse som tilfaller kommunen. Festeren bærer samtlige utgifter ved tilfesting og tilbakeføring av eiendommen. Under ekstraordinære forhold kan formannskapet dispensere fra forannevnte bestemmelser.

7. Inngjerding. Beplantning. Trær på tomten.

Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass i samsvar med de bestemmelser som treffes av kommunen. Likeledes har han gjerdeplikt mot nabo i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser. I den utstrekning kommunen er nabo har festeren full gjerdeplikt og plikt til vedlikehold av gjerder. Opparbeidelse av hage må skje i henhold til plan som er godkjent av parkvesnet. Tomten må ikke beplantes således at nabo sjeneres. Trær som står på tomten ved avhendelsen, må ikke fjernes uten samtykke av formannskapet eller den dette bemyndiger.

8. Rådighet. Nabohensyn. Arkitekt.

På tomten må ikke drives håndverk eller hjemmeindustri, som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenerer naboene, eller ildsfarlig bedrift som kan bidra til assurensfordryelse for naboeiendom. Til bygning som oppføres på tomten, skal det benyttes arkitekt som har de faglige kvalifikasjoner som utkreves for å bli medlem av Norske Arkitekters Landsforbund. Bergens arkitektforening avgjør om de nevnte kvalifikasjoner er til stede. Unntagelse fra denne bestemmelse kan i særlige tilfelle besluttes av formannskapet.

9. Vedlikehold. Misligholdelse. Brannforsikring.

Festeren er forpliktet til å holde bygninger, ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Kommunen har rett til å foreta ettersyn fra tid til annen. Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen rett til å la det utføres på festerens bekostning. Festeren skal holde bygningene forsikret i brannforsikringsselskap som kommunen har godkjent. Hvis noen av bestemmelsene i foranstående punkt 7's første avsnitt ikke overholdes, kan kommunen gi festeren pålegg om å etterkomme bestemmelsene innen en bestemt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, plikter festeren å betale en løpende dagmulkt som fastsettes av rådmannen for 4. avdeling. Mulkten settes til minimum kr. 3,00 maksimum kr. 100,00.

10. Ledninger i og over grunnen m. v.

Kommunen har adgang til uten vederlag å legge offentlige luftkabler og ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over tomten og til å plasere eventuelt nødvendige master, hydranter, sluk og nødvendige anordninger vedkommende sporveis- og bussdrift på eiendommen etter de til enhver tid gjeldende planer. Vann- og kloakkvesnet og lysverkene har adgang til når som helst og uten vederlag å oppgrave ledningene for reparasjon og vedlikehold m. v. Det samme gjelder ledninger til kommunens eiendommer. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 1 meter fra disses midtpunkt. Murer eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på sådan måte at disse bygninger ikke lider skade i tilfelle ledningene oppgraves. Festeren av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over hverandres tomter. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse såvidt mulig føres over eiendommen i en fellesledning. Ledningene må legges under hensyntagen til byggeplanene for vedkommende tomt. Nedleggningen samt det senere vedlikehold av ledningene må foretas således at det volds minst mulig ulempe. Det ansvar som ledningene eier har for skade og ulempe som forvoldes ved nedleggelsen av ledningene eller bruken og vedlikeholdet av disse, bedømmes etter alminnelige erstatningsregler. Ledningseieren har også full vedlikeholdsplikt. Enhver uenighet om plassering og berettigelse til å plasere ledninger over en tomt avgjøres med bindende virkning av rådmannen for 4. avdeling. Det må ikke utføres noe arbeid på tomten som kan fordyre opparbeidelsen av de prosjekterte offentlige veier.

11. Ekspropriasjon - erstatning.

Hvis kommunen i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstatning for verdien av bygningene uten grunn, med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det arbeid som er nedlagt i grunnen. Krever kommunen ved ekspropriasjon avstått noen del av den ubebyggede del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulemperstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelse.

12. Vannsig og ansvar for ledninger i grunnen m. v.

Kommunen har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter (åpne og lukkede) og ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om en først blir oppmerksom på vannsiget, veitene eller ledningene ved utgraving av tomten. Kommunen har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra høyereliggende kommunale arealer.

13. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren har ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

14. Omkostninger.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

Rådmannen for 4. avdeling

Endringer i festevilkårene ved husbanklån.

I tilfelle av og så lenge eiendommen påheftes pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festevilkår:

- Ad punkt 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.
- » » 3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for forfallede festeavgift for 1 år foruten for retten til fremtidig festeavgift.
- » 4. **XII.** Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til slektninger i rett oppstigende linje.
15. Hus som oppføres på tomten må kun benyttes til alminnelig beboelse, idet dog formannskapet har adgang til mot passende forhøyelse av festeavgiften å gi tillatelse til innredning av butikk i hus med dertil egnet beliggenhet.
 16. Kommunen forbeholder seg rett til med bindende virkning å fastsette fordelingen av utgiftene vedkommende hydroforanlegget og vannbassenget som skal bekostes av Fagarbeidernes Selvbyggerlag og entreprenørfirmaet Adolf Madsen i fellesskap.
 17. Festerne må selv sørge for å ordne med den nødvendige rett til å fremføre veier og ledninger over de private eiendommer og slik at denne rett vil kunne gjøres gjeldende av kommunen.
 18. Gangveien som skal skaffe forbindelse med Solbakksvingen, forutsettes bygget og vedlikeholdt av festerne i fellesskap. Veien må bygges etter veivesnets forskrifter for private veianlegg.
 19. I tilfelle av at utgiftene ved anlegg av de offentlige veier og ledninger skulle overstige det beløp som av kommunen blir stillet til disposisjon, forbeholder kommunen seg rett til med endelig virkning å bestemme eventuell fordeling av merutgiftene på de tomter som vil få sin tilknytning til anleggene.

Rådmannen for 4. avdeling, Bergen den 9. februar 1956

Vedtatt av undertegnede fester.

Bergen den 9/2. 56
Øyjordens Poligseiskap P

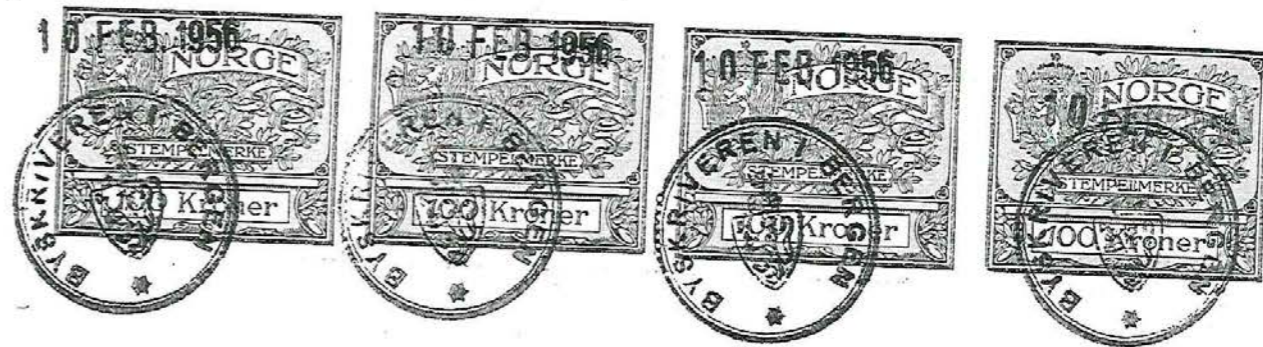
Undertegnede bekrefter herved at

O. Lystrup

har underskrevet festeseddelen i mitt/vårt nærvær og at er over 21 år.

Bergen den 9. 2. 1956.

Sørensen
Sørensen



For tinglysningen kr. 35.-

Ført inn i dagboken ved Bergen byskriverembete

som nr. 1442 den 10. febr. 1956

Ført inn i grunnboken - personregisteret.

Høvelser anmerkes mot kr. 2.-

Anmerkning: *K. R. Schreiner*

Knut R. Schreiner
dim.

Obs. Festeavgiften er regulert til kr. 2.000,- fra 1/4-1960.

I samsvar med forenstående festevilkår og i henhold til formannskapets vedtak av 29. april 1959 omfatter nærværende feste-kontrakt også et grunnstykke stort 1.001 m² som er freskilt eiendommen Store Sandviken l.nr. 283 og tillagt eiendommen

Øyjordsveien nr. 75 x

ved påtegning av 28. september 1960 på eiendommens målebrev. Den årlige festeavgift økes med kr. 267,60 fra kr. 2.000,- til kr. 2.267,60 med virkning fra 10. august 1962.

Avhendelsen skjer på vilkår av at det ikke foretas ytterligere utfylling på området, og at det heller ikke oppsettes støttemur i den nye grenselinje. Tomten forutsettes inngjerdet, idet utgiftene deles mellom de tilstøtende eiendommer som angitt i kommunens alminnelige festevilkår. Den eksisterende beplantning må bevares, og trær må ikke hugges uten forhåndstillatelse fra bygartneren.

Overdregelsesomkostningene blir å bære av festeren.

Rådmannen for 4. avdeling, Bergen den 27. januar 1965.

Einertsen
Einertsen

Kjeldner
Iver Kjeldner

Vedtatt av undertegnede fester.

Bergen, den 27-1-65
A/S. Øyjorden Boligselskap I

Christen Ødegård

Det bekreftes at Christen Ødegård

her undertegnet foranstående.

Bergen, den 27. januar 1965

Christen Ødegård



For tinglysningen kr. 10.-

Ført inn i dagboken ved Bergen byskrivarembett.

som nr. 960 den 2. februar 1965.

Ført inn i grunnboken - for påtegning av 27. jan. 1965.

Heftelser anmerkes mot kr. 5.-

Anmerkes x *Spørsmål*
Ødegård

AS Øyjorden Boligselskap I - SØKNAD OVERDRAGELSE AV AKSJE

1. Info

- 1) AS Øyjorden Boligselskap I er et frittstående boligselskap som eier alle leilighetene i Øyjordsveien 75A og 75B.
- 2) En aksje i boligselskapet gir leie- og boret til en bestemt leilighet.
- 3) Aksjeeiere kan, på visse vilkår, overdra- selge sin aksje til ny aksjeeier – dvs. til ny leieboer.
- 4) Salg / overdragelse av aksje til ny aksjeeier og leieboer, skal godkjennes av styret for boligselskapet. Uten godkjent overdragelse av aksje kan ikke ny aksjeeier overta aksje og leilighet, eller leieforhold. Ny aksjeeier (leieboer) kan ikke flytte inn i huset uten godkjent overdragelse av aksje, og ny aksjeeier (leieboer) skal, ved innflytting, kunne vise frem godkjent aksjeoverdragelse fra styret i AS Øyjorden Boligselskap I.
- 5) Eiendomsmegler og selger, har ingen innflytelse på overdragelsesvilkårene til boligselskapet. Megler og selger, kan ikke, under noen omstendighet, gi løyve til innflytting, ta beslutninger / gi informasjon til kjøper, eller andre, som ikke samsvarer med vilkår for overdragelse av aksje i AS Øyjorden Boligselskap I.
- 6) Brudd på reglene for overdragelse av aksje, og leierett til leiligheten, kan medføre at avtalt overdragelse / salg mellom aksjonærer (selger) og ny aksjonær (kjøper) ikke, uten videre, vil bli godkjent av AS Øyjorden Boligselskap I.
- 7) Boligselskapet trenger en viss saksbehandlingstid ved overdragelse. Vanligvis tar ikke dette lang tid, men for sikkerhets skyld har selskapet inntil 30 dager saksbehandlingstid fra mottatt søknad. Skulle det, av en eller annen grunn oppstå en «force majeure» - situasjon som ev. medfører lenger tid, så gjelder, uansett, punktene 4 og 5.

2. Selger:

Navn:	
Adresse:	
Tel nr. / epost	
Leilighet nr. (H/U – NR – A/B + antall rom)	
Overdragelsessum	
Selger ny adr.	

3. Kjøper:

Navn:	
Adresse:	
Person nr.	
Tel nr. / epost	

Arbeidssted	
Hustandsmedlemmer (voksne + barn)	

4. FØLGENDE AKSEPTERES AV NY AKSJONÆRE (sett kryss)

	JA	NEI
1. Husdyr har restriktiv praksis (søknad til styret)		
2. P-plass (en) – «først til mølla»		
3. Må kjøper ta opp lån med pant i leiligheten		
4. Ny aksjeier / kjøper skal bo i leiligheten		
5. Boligselskapets vedtekter, ordensregler, rutiner for rengjøring av fellesareal, parkering, vaskerier, dugnad, etc. er kjent – og aksepteres av kjøper		
6. Husleie betales forskuddsvis (blir fakturert) og har forfall den 1. i hver måned		

5. OVERTAKELSE – DATO _____

6. INNFLYTTING – PLANLAGT DATO _____

7. DATO – UNDERSKRIFT – SELGER _____

DATO – UNDERSKRIFT – KJØPER _____

8. MEGLER

Navn	
Adr.	
Post. Nr.	
E-post / mobil	

9. STYRET

Søknad mottatt: _____

Styrets godkjenning / avslag: _____

DATO - SIGNATUR STYRET: (XX.YY.ZZZZ) _____

Styreleder

Styremedl.

Styremedl.

Søknad sendes: AS Øyjorden Boligselskap I – oyjordsveien75b@gmail.com

Headwind Økonomi AS
Org.nr. 986 758 526
Kanalveien 52C
5068 Bergen

Tlf.: + 47 55 90 71 00
Epost: post@headwindokonomi.no

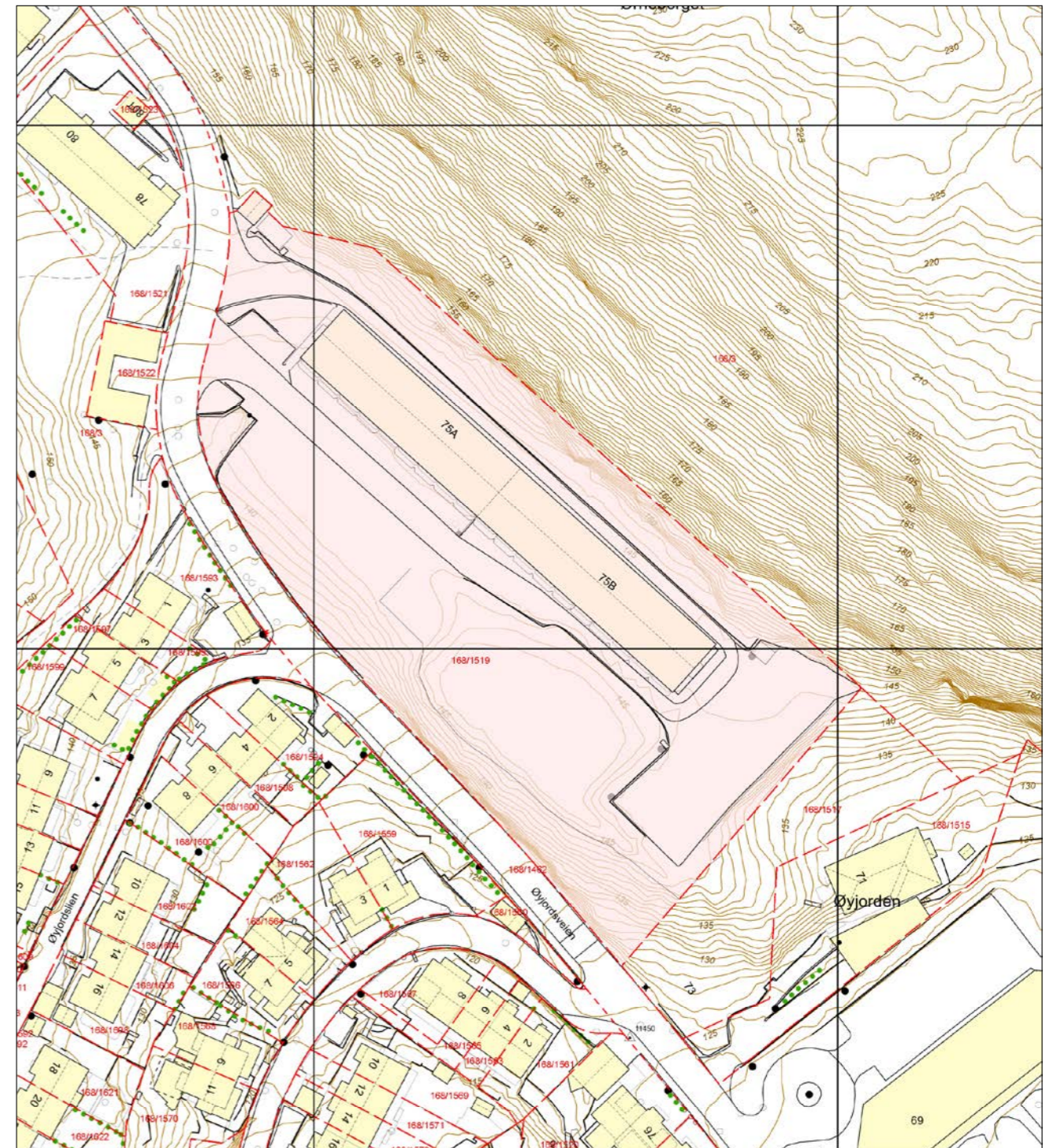


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 30.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1519/0/0
Adresse: Øyjordsveien 75A, 5038 BERGEN m.fl.



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	⋯ Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	⚓ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ Innmålt Tre	○ Ledning kum	



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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte 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



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 eiendoms-
megling § 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øyjordsveien 75 B
5038 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

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 videreformidlet 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre