NORDVIK

# Skjenbrekken 22

3 soverom | 97 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Skjenbrekken 22

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 31 | Nabolagsprofil |
| 32 | Vedlegg |
| 50 | Egenerklæringsskjema |
| 55 | Andre vedlegg |
| 147 | Kontaktinfo |
| 150 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 153 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 154 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 28.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Familievennlig leilighet med stor og solrik balkong. Varmtvann inkl. i felleskostnader. Garasjeplass med el-billading.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 590 000,-** |
| Omkostninger | **9 496,-** |
| Totalpris | **3 912 830,-** |
| Fellesgjeld | **313 334,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **8 163,-** |
| BRA-i | **97 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1981** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Velkommen til Skjenbrekken 22! En innbydende leilighet med beliggenhet i et populært borettslag i Olsvik. Her bor du sentralt i et rolig og trygt boligområde med kort vei til turmuligheter, fritidstilbud, buss og matbutikk. Et sted hvor både store og små kan trives godt og lenge!

- Nydelig balkong på 18 m² med gode solforhold
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. varmtvann og internett
- Fast parkeringsplass m/el-billading i felles garasjeanlegg
- Disponerer ekstern bod på 4 m²
- Attraktivt og veldrevet borettslag

En smakebit av området:

- Gangavstand til flere barnehager og skoler
- 2 min. gange til Olsvikåsen busstopp
- 3 min. gange til Kiwi Olsvik
- 7 min. kjøring til Thon Senter Vestkanten
- Kort vei til nydelige turområder som Lyderhorn og Grøntuen

# Planløsning

**4. Etasje**
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

drift studio
www.driftstudio.work




Christiane Dame Huseklepp

Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.




































STOPPEKR




22




PARKERING FORBUDT
Velkommen til Åssiden BRL


Olsvikåsen vgs.
Vestland fylkeskommune




THON SENTER VESTKANTEN
MENY
sport 1


3E
Stabekk ekspress
A
B

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
48-0124/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Skjenbrekken 22, 5184 OLSVIK
Gnr 143, bnr 543 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 54 i Åssiden Borettslag, org.nr. 951548065

**Selgere**
Xe Thi Dang
Nhung Van Nguyen

**Kjøpesum og omkostninger**
3 590 000,- (Prisantydning)
313 334,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 903 334,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 912 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 922 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1981

**Etasje**
4

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 97 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Soverom 1 13,6 m², soverom 2 5,8 m², soverom 3 9,7 m², kontor/soverom 5,1 m², bod 2,7 m², vaskerom 3 m², bad 4,5 m², toalettrom 1,5 m², stue 26 m², kjøkken 12,9 m²
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
TBA: 18 kvm. Balkong 18 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer bod i trappeoppgang 1.etasje på 4,1 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

**Standard**
Denne flotte leiligheten går over ett plan og er en lettstelt leilighet som passer utmerket både familier, par og enslige. Leiligheten byr blant annet på tre soverom, en solrik balkong og en romslig stue. Her har man i tillegg en fast parkeringsplass i borettslagets felles garasjeanlegg.

Fra inngangsdøren kommer man inn til en romslig entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy, i gangen finner man også leilighetens separate toalett, vaskerom og bad. Videre kommer man inn til boligens tre soverom som måler henholdsvis 14 m², 10 m² og 6 m². Her

har man plass til seng med tilhørende møblement, i tillegg til garderobeløsning. I tillegg har man et disponibelt rom på 5 m², som tidligere var en del av det minste soverommet, men som i dag er oppdelt med lettvegg.

Videre kommer man inn i boligens stue, som oppleves som stor og romslig, med god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Videre har man et lyst og fint kjøkken med tilhørende spisegruppe. Fra stuen har man tilkomst til boligens solrike balkong som måler hele 18 m², hvor du kan nyte herlige sommerdager med naturskjønn utsikt.

Ellers disponerer man også en ekstern bod i felles trappeoppgang på 4 m², i tillegg til en innvendig bod som måler 3 m², så man får godt med lagringsplass.

Samlet sett får man en flott og innholdsrik leilighet, med nærhet til "alt" i et populært og attraktivt borettslag.

**Parkering**
Andelen har fast parkeringsplass med el-billading merket med nr. 54 i borettslagets felles garasjeanlegg.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
- Nytt kompositt terrassedekke i 2025

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
-Ja
Beskriv:
- Har nylig byttet ut ventilasjon på kjøkkenet. Utført arbeidet selv. Balkongguolvet ble byttet av borettslaget i 2025

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

**Bygningssakkyndig**
Lasse Fjæra Skåtøy

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Yttervegger av betongkonstruksjon med pussplater som fasade
- Tak tekket med betongtakstein
- Takrenner og nedløpsrør av metall
- Vinduer av PVC med 2-lags glass
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Vaskerom
- Vanntett sjikt, membran og sluk på vaskerom
- Bad
- Overflate, vegger og himling på bad
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Overflater gulv
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige vannledninger
- Dokumentasjon for våtrom på vaskerom
- Dokumentasjon for våtrom på bad
- Overflate gulv på bad

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom for vaskerom
- Tilliggende konstruksjoner våtrom for bad

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Ovn

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Kjøleskap
- Fryseboks
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Garderobeskap på to av soverommene og i gangen
- TV benk
- Utemøbler

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 175 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 8 163,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer varmtvann, trappevask, nedbetaling av lån, måking og spyling og fordeler seg slik:
- Garasje kr. 234,-
- Kollektiv tv/BB kr. 509,-
- Felleskostnaden kr. 7 419,50,-

Styreleder opplyser at det per tid ikke foreligger planer om å øke felleskostnadene, annet enn vanlig indeksregulering.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 910 082,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 640 329,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Internett er inkludert i felleskostnadene. Leverandør: Altibox.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslag i Olsvik bestående av flere andeler.

**Forretningsfører**
Obos BBL

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 313 334,-pr. 10.08.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 18 991 318,- fordelt på andelene og lånevilkårene er:

Bank: Danske Bank
Lånenr.: 85802074277
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,90%
Restsaldo: 18 991 318,-
Innfrielsesdato: 03.11.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt.

ikke er vedtatt større planer som vil medføre en økning i fellesgjelden

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2 211 937,-.

Underskuddet skyldes hovedsakelig i stor grad fornying av terrassene, det ble lånt penger i 2024 til terrassene, men regningen kom i 2025. Terrassene ble også noe dyrere enn budsjettert da det var mer arbeid med underlaget for terrassebordene enn først antatt

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler

**Dyrehold**
Dyrehold i borettslaget er søknadspliktig.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57599448

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 14 010 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Skjenbrekken 22!
En flott andelsleilighet med en rolig og attraktiv beliggenhet i Olsvik. Et etablert boligområde med gode naboforhold og nærhet til flott natur, samtidig som det er kort vei til hverdagslige servicetilbud. Et populært og barnevennlig nabolag som passer godt for familier og andre som setter pris på fred og ro.

Fra boligen er det kun 2 minutters gange til busstoppet i Olsvikåsen med linje 24, 40, 40E og 49. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Olsvik og Coop Extra Olsvik som du finner en kort spasertur unna.

Thon Senter Vestkanten ligger bare 5 minutters kjøretur fra boligen. Her har man et variert utvalg av aktiviteter som blant annet badeland, bowling, iskanten og treningssenter. Senteret byr også på gode shoppingmuligheter med et godt tilbud av butikker og flere spisesteder.

Det er flotte turmuligheter i området som Lyderhorn og Grøntuen. Det er også andre turmuligheter i området som blant annet Olsvikløypen og Olsvikparken.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Vi kommer til å savne de hyggelige naboene som stiller opp og hjelper når det trengst.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
- Det er stille og rolige omgivelser, og naboene er hyggelige og imøtekommende.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Det er busstopp rett nedenfor veien, og ca 6-7 min å gå til dagligvarebutikker, enten Kiwi eller Xtra. Det er både barneskole og videregående skole i nærheten, samt gangavstand til treningssenter og karate skole som ligger på andre siden av veien.

Hva er dine favoritt-turer i området?
- Favoritturen er Grøntua som tar ca 30 minutter tur/retur fra Olsvikåsen. Vi liker også godt Olsvikløypen som tar ca 1-1,5 time.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.01.1983. Denne omhandler boligblokk B-2, nybygg.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger:

- Ett av boligens godkjente soverom er omgjort til to mindre soverom, hvorav det ene soverommet med det store vinduet tilfredsstiller krav til soverom

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

**Vei, vann og avløp**
Vei: eiendommen er tilknyttet privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i et uregulert område, men arealformål i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål og grønnstruktur.

Reguleringsplaner på grunnen:
- PlanID 3325700 Laksevåg. Loddefjord nord felt E 1, Åssiden - ikrafttrådt 26.03.1979 - dekningsgrad 99,4%
Eldre reguleringsplan som omhandler bestemmelser om bebyggelse i området.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Landskap - funksjonell strandsone - dekningsgrad 1,2%
- Faresone - aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskrev og snøskred - dekningsgrad 1,1%
- Vei støy - gul støy - dekningsgrad 49,3%
- Vei støy - rød støy - dekningsgrad 12,2%

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr., bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På borettslagets eiendom er det ikke tinglyst servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det gjøres oppmerksom på at viften på kjøkkenet er defekt.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)  og dekker inntil 15 000

kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) takst kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

**Ansvarlig megler**
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Skjenbrekken 22

Nabolaget Olsvikåsen/Skjenlien/Grønntulien - vurdert av 105 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Olsvik skole (1-10 kl.)**<br>599 elever, 43 klasser | 6 min<br>0.4 km |
| **Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)**<br>486 elever, 30 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| **Olsvikåsen videregående skole**<br>430 elever, 26 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Laksevåg videregående skole**<br>850 elever, 59 klasser | 10 min<br>6.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Olsvikåsen VGS - Vestland Fylk...** | 9 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Olsvikåsen**<br>Linje 24, 40, 40E, 49 | 2 min<br>0.1 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 14 min<br>10.9 km |
| **Bergen Flesland** | 17 min |

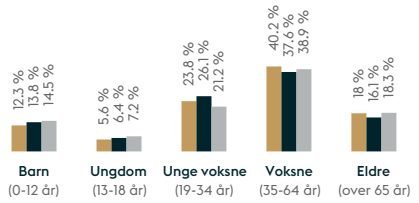
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Olsvikparken barnehage (0-5 år...**<br>50 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0...**<br>60 barn | 6 min<br>0.4 km |
| **Grøntulien barnehage (0-5 år)**<br>39 barn | 10 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Olsvik** | 3 min |
| **Coop Extra Olsvik** | 4 min |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 69/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Olsvikparken balløkke grus | 5 min |
| Olsvikhallen | 5 min |
| In Shape | 9 min |
| EVO Godvik | 22 min |

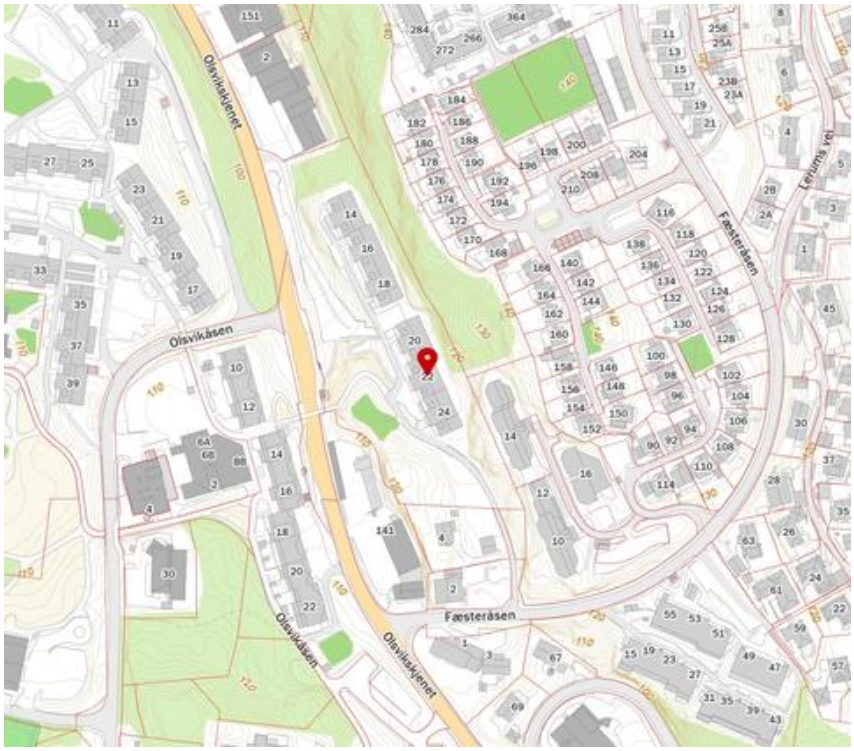
*«Butikken er nærme og bussene går ofte»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

**Støynivået**
Lite støynivå 85/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skjenbrekken 22, 5184 OLSVIK
BERGEN kommune
gnr. 143, bnr. 543
Andelsnummer 54

**Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 97 m²**



**Befaringsdato:** 18.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22719-1019 **Eiendomsverdi ref nr:** YG6932

**Autorisert foretak:** Skåtøy Byggconsult AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

**Rapportansvarlig**

Lasse Skåtøy
Uavhengig Takstingeniør
post@skaatoy-byggconsult.no
476 33 312

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter.
Den aktuelle leiligheten ligger i 4. etasje
Leiligheten bærer preg av eldre standard med enkelte overflate oppgraderinger.
Oppgradering av våtrom og enkelte overflater må påregnes.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981**

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av PVC og med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass.
Nytt kompositt terrasse dekke i 2025

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat, flis, betong og belegg.
Veggene er utført med malt strie og fliser. Himlingene har malte glatte flater og panelplater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg og det er fall mot sluk.
Det vanntette sjiktet på gulvet er ukjent. (malt overflate).
Slukløsningen er ukjent. vanskelig tilkomst.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og det er fall mot sluk.
Det mangler skjult vanntett sjikt, og sluket er av ukjent type (ikke tilgang under befaring). Sluket er ikke tilgjengelig, og høydeforskjellen til membran ved dørterskelen er derfor ikke kontrollert.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet dusj vegg er av betong (vegg mot naboleilighet) og kjøkken på andre veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM Gå til side

Malte slette vegger, panel i tak, laminatgulv
toalett og servant
Mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Felles varmtvann
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrertelektrovirksomhet.
Sikringsskap var låst under befaring.
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, murer, plen, bed og diverse beplantning

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

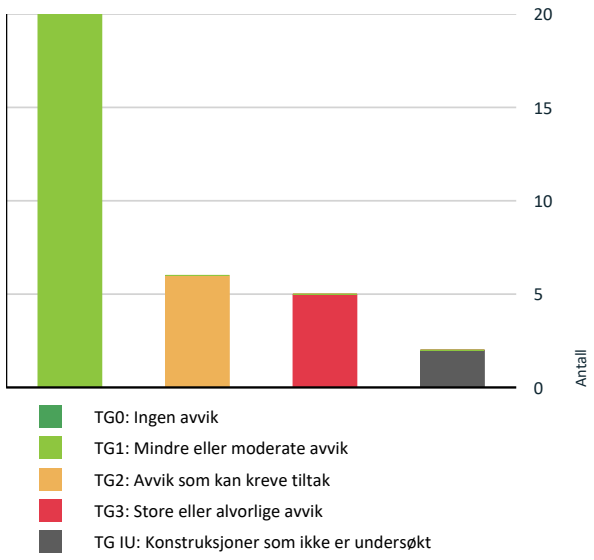
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ett av soverommene er har blitt omgjort til to rom.

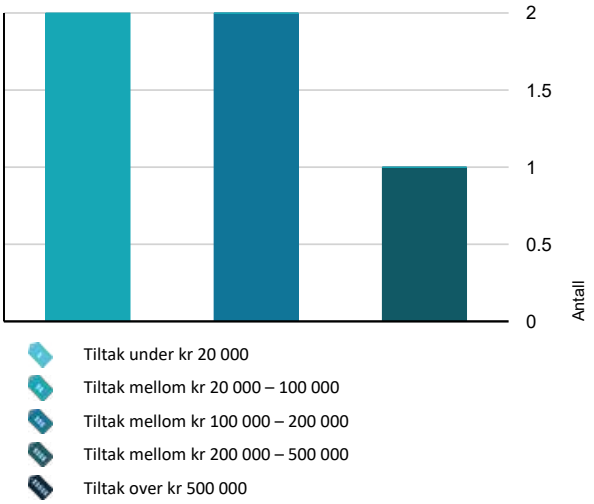
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun utført tilstandsvurdering på aktuell leilighet. Det er ikke foretatt vurdering av byggets fasade eller eiendommen rundt bygget, da dette er sameiet sitt område.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1981

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduene er av PVC og har 2-lags glass.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass.



### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Nytt kompositt terrasse dekke i 2025

**Årstall:** 1981 **Kilde:** Eier

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Gulvene er av laminat, flis, betong og belegg.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Gulv har en god del slitasje, med enkelte lokale utskiftninger og merker. Det ligger gulv av forskjellig utførelse fra rom til rom









Kjøkken gulv

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Veggene er utført med malt strie og fliser. Himlingene har malte glatte flater og panelplater.

# Tilstandsrapport











### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er målt skeivhet i stue gulv med lokal høydeforskjell på over 15 mm

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er heltre furu fyllingsdører og formpressede innerdører.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende innsekter under befaring.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

4. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

4. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Gulvet har vinylbelegg og det er fall mot sluk.



4. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Det vanntette sjiktet på gulvet er ukjent. (malt overflate). Slukløsningen er ukjent. vanskelig tilkomst.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

4. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

4. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Tilstøtende rom er bad med flislagt vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

4. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

4. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er hull i vegg under servant

**Konsekvens/tiltak**
• kan føre til vannlekkasje inn i konstruksjon

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og det er fall mot sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.





4. ETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Det mangler skjult vanntett sjikt, og sluket er av ukjent type (ikke tilgang under befaring). Sluket er ikke tilgjengelig, og høydeforskjellen til membran ved dørterskelen er derfor ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

# Tilstandsrapport

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.





4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

4. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet dusj vegg er av betong (vegg mot naboleilighet) og kjøkken på andre veggen.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

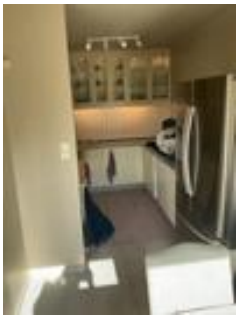
## KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.





4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

# Tilstandsrapport





## TOALETTROM

### 4. ETASJE > TOALETTROM

**TG 1 Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

Malte slette vegger, panel i tak, laminatgulv

### 4. ETASJE > TOALETTROM

**TG 1 Sanitærutstyr**

**Beskrivelse**

toalett og servant





### 4. ETASJE > TOALETTROM

**TG 1 Avtrekk/ventilasjon**

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Innvendige vannledninger**

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Vannledninger av eldre type.

**TG 1 Innvendige avløpsrør**

**Beskrivelse**

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

**TG 1 Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

**TG 1 Varmtvannsbereder/tank**

**Beskrivelse**

Felles varmtvann i sameiet.

**Elektrisk anlegg**

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrertelektrovirksomhet. Sikringsskap var låst under befaring. Eier opplyser at det er skrusikringer i sikringsskap.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.






Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. Etasje | 97 | | | 97 | 18 |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **97** | **4** | | | **18** |
| **SUM BRA** | **101** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4. Etasje | Soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, bod, vaskerom, bad, toalettrom, stue, kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod, garasje | |

**Kommentar**

Soverom 1-13,6 m2
Soverom 2- 5,8 m2
Soverom 3- 9,7 m2
Kontor/soverom- 5,1 m2
Bod- 2,7 m2
Vaskerom- 3 m2
Bad- 4,5 m2
Toalettrom 1,5 m2
Stue- 26 m2
Kjøkken- 12,9 m2

Bod i trappeoppgang 1 easje. 4,1- m2
Boligen disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Ett av soverommene er har blitt omgjort til to rom.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.8.2026 | Lasse Skåtøy | Takstingeniør |
| | Xe Thi Dang | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 143 | 543 | | 0 | 14010 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Skjenbrekken 22

**Hjemmelshaver**
Åssiden Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0401/ÅSSIDEN BORETTSLAG | 951548065 | H0401 | | Nguyen Nhung Van, Dang Xe Thi |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
54

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Olsvik, Bergen kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og fremstår som godt etablert og barnevennlig. Det er kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veinett. Intern adkomst til boligbebyggelsen skjer via borettslagets fellesarealer. Det er opparbeidede kjøre- og gangarealer frem til bebyggelsen

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet som fellesareal for borettslaget og består av boligbebyggelse med tilhørende kjørearealer, gangarealer, grøntarealer og uteoppholdsarealer. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med noe kupert terreng.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Nhung Van Nguyen | 9578-5998-4-3680997 | 2026-08-27 23:29:52 |
| Xe Thi Dang | 9578-5999-4-2231171 | 2026-08-27 23:21:35 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
48-0124/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Skjenbrekken 22, 5184 OLSVIK

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Sør

**Selgere**
Nhung Van Nguyen, Xe Thi Dang

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
25. juni 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1210867
Forsikret i: Storebrand

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Ja

**Beskriv:** Har nylig byttet ut ventilasjon på kjøkkenet. Utført arbeidet selv. Balkongguolvet ble byttet av borettslaget i 2025

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 48-0124/26**




| Adresse | |
|---|---|
| **Skjenbrekken 22, 5184 OLSVIK** | |
| Dato for energimerking<br>**13.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-332576** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**139813928** |
| Gårdsnummer<br>**143** | Bruksnummer<br>**543** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0401** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1981** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**97,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**97,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **207,87 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **200,80 kWh/m²** | **19 477 kWh** |




# Skjenbrekken 22, 5184 OLSVIK

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Skjenbrekken 22, 5184 OLSVIK

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

**Vedtekter**

for ÅSSIDEN borettslag org nr 951 548 065.

tilknyttet
OBOS boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. april 1977,
endret den 7. april 2015, 5. april 2016, 15. mai 2020 og 6 april 2021.
Sist endret 20. mars 2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
ÅSSIDEN borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Bergen kommune eier 18 andeler (26,5 %) i Åssiden borettslag.

(4) I tillegg har OBOS rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**4. Borett og bruksoverlating**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt**.

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som ovner**,** vannklosett, (varmtvannsbereder) og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

(7) En hver form for inngripen for ytterfasaden, teknisk eller estetisk, er kun tillatt etter skriftlig samtykke fra borettslagets styre. F.eks montering av varmepumpe, maling av yttervegg o.l.
Andelseier kan få godkjennelse til montering av varmepumpe under forutsetning av at kriterier fastsatt av borettslagets styre oppfylles. Dokumentasjon for utført arbeid må fremvises etter montering.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år og øvrige medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Ordensregler for Åssiden BRL

**Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og har til hensikt å fremme miljø, trivsel og sikkerhet i borettslaget.**

**Grunnprinsipper er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg til deg. Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være ens for hele borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gjester leiligheten, også eventuelle fremleietakere.**

**1. Ro i huset**
Fra kl. 22.00 skal man ha **alminnelig husfred.** Ved selskapeligheter utover dette skal man ta alvorlig hensyn til naboene og dempe seg.
(Å gi et nabovarsel ved spesielle anledninger er det beste for alle parter da god dialog med naboene skaper bedre samhold).

**På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.**
( Ref.: Lov om helligdager og helligdagsfred som regulerer arbeid/støy i helger og høytider.)

**2. Altan/ Terrasse**
Det er **ikke tillatt** å foreta banking av tepper, løpere og lignende ut fra altan eller vindu.
Blomsterkasse og div. dekorasjon skal henge på altanens innside.
Det tillates kun elektriske eller gassdrevne griller.
Andre former for åpen ild **tillates ikke.**
Det er **forbudt** å montere antenner på utsiden av blokkene. Det er kun tillatt å plassere parabolantenner på terrassegulv **(Minst mulig synlig).**
Markiser i borettslaget **tillates** etter søknad til styret.
**Mating av fugler tillates ikke.**
Det er **ikke** tillatt å montere bad/basseng som tar mer enn 200 liter på altan/terrasse.

**3. Banking og boring**
Støyende arbeid som banking/boring og lignende som er til sjenanse for naboene **skal ikke** forekomme etter kl.19.00 på hverdager, **ikke** etter kl. 18.00 på lørdager og **ikke** på søndager og helligdager.

**Ved planlagt oppussing over tid skal det henges opp et nabovarsel hvor det informeres om når og hvor lenge "sjenansen" vil vedvare.**

Vaskemaskinen **skal ikke** benyttes etter kl.22.00 mandag-søndag.
Kjøkken ventilator (m/motor) **skal ikke** kobles på husets luftekanal.

**4. Oppgangene**
Opphold, lek og sykling i gangene er **ikke tillatt.**
I første etasje er det **kun** tillatt å sette fra seg barnevogn som er i daglig bruk.

Felles gang/oppganger skal i henhold til brannforeskriftene være fri for alle løse gjenstander. Dette innbærer bl.a. sko, paraplyer, pyntegjenstander o.l.
Alt oppheng av navneskilt, evt. julepynt skal være på oppsatt treplate tilhørende leilighet.
Det er **ikke** tillatt å punktere branndøren til leilighetene.

Andelseier er selv ansvarlig for renhold av døren inn til sin leilighet, samt ved tilsmussing av oppgang/trapper (eks. v/oppussing, uhell ved søl som væske, sand, jord og lignende).

**5. Postkassene**
Det er ikke tillatt å klistre lapper eller skrive på postkassene. Nye navneskilt bestilles ved å kontakte styret.

**6. Sikkerhet**
Nødutganger og brannstiger skal **aldri** blokkeres. Det er viktig at hver beboer gjør seg kjent med instrukser for sin rømningsvei ved et eventuelt nødstilfelle.

**7. Parkering**
All parkering er **forbudt** på borettslagets eiendom, unntatt på oppmerkede parkeringsplasser. **Unntak er av- og pålessing av tyngre varer.**
Alle som har garasjeplass **skal** benytte denne.

Det tillates **ikke** parkering av:
Tyngre kjøretøy, campingvogner/biler, tilhengere og uregistrert kjøretøy.

**8. Husdyrhold**
Husdyrhold må godkjennes av styret, og skal **ikke** være til sjenanse for øvrige beboere. For hunder er det båndtvang på borettslagets eiendom. Mating av dyr på borettslagets eiendom tillates ikke.

**9. Garasjen**
Viser til utdrag fra brannforskrifter vedrørende brannsikkerhet i garasjeanlegg:

1) Brannfarlig vare som gass, sprit, bensin, sprayflasker og lignende er Ikke tillatt i garasjeanlegg.
2) Det skal holdes ryddig og rent samt fritt for boss og annet brennbart opplag.
3) Reparasjon/verkstedsdrift er ikke tillatt.
4) Kun bilens faste tilbehør som dekker (totalt 8 stk), takgrind og lignende kan oppvares i garasjeanlegg.

**Styret i borettslaget kan endre ordensreglene dersom behovet tilsier dette. Du vil få skriftelig melding om endringer dersom dette er aktuelt. Du kan selv komme med forslag til endringer av ordensreglene ved å melde dette skriftelig til styret.**

Vedtatt på styremøtet 27.04.2021

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6140
ÅSSIDEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i ÅSSIDEN BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6140

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av kameraovervåking i garasjeanlegget
7. Olsvikskjenet bro - gnr. 143 bnr.543 - salg av areal til Bergen Kommune
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i ÅSSIDEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

John Presttun er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Stig Larsen og Sigfrid Margrethe Jacobsen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Årets underskudd skyldes i stor grad fornying av terrassene, vi lånte penger i 2024 til terrassene, men regningen kom i 2025. Terrassene ble også noe dyrere enn budsjettert da det var mer arbeid med underlaget for terrassebordene enn først antatt.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

**Vedlegg**
1. 6140 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Årsberettning 2025.pdf

---

Sak 5
## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175045,-

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 175045,-

---

Sak 6
## Etablering av kameraovervåking i garasjeanlegget

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Åssiden borettslag har de siste årene vært utsatt for gjentatte tilfeller av tyveri og hærverk i garasjeanlegget. Dette har medført både økonomiske tap og skapt utrygghet blant beboerne. Styret vurderer kameraovervåking som et nødvendig og forholdsmessig tiltak for å forebygge og begrense slike hendelser.

På denne bakgrunn fremmes forslag om etablering av kameraovervåking i garasjeanlegget til behandling i generalforsamlingen. Styret foreslår at følgende statutter skal gjelde for vedtaket:

**1. Formål:** Kameraovervåking etableres i borettslagets garasjeanlegg for å forebygge og oppklare tyveri, hærverk og skadeverk, samt bidra til økt trygghet for beboere.

**2. Omfang:** Overvåkingen skal kun dekke innvendig i garasjeanlegget.

**3. Personvern:**

- Opptak lagres i maksimalt 7 dager, med mindre opptak er nødvendig for å oppklare konkrete hendelser.
- Tilgang til opptak begrenses til styret eller den styret utpeker.
- Opptak kan kun utleveres til politiet eller relevante myndigheter ved etterforskning.

**4. Informasjon:** Områdene skal skiltes tydelig med opplysninger om kameraovervåking og kontaktinformasjon til borettslaget.

**5. Evaluering:** Styret skal årlig rapportere til generalforsamlingen om behovet for videre overvåking. Dersom formålet ikke lenger er relevant, skal overvåkingen avvikles.

**6. Behandlingsansvar:** Åssiden borettslag er behandlingsansvarlig og skal sikre at overvåkingen skjer i samsvar med gjeldende personopplysningslov og Datatilsynets krav.

**Forslag til vedtak**

Det etableres kameraovervåkning i garasjeanlegg.

---

Sak 7

## Olsvikskjenet bro - gnr. 143 bnr.543 - salg av areal til Bergen Kommune

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I forbindelse med at kommunen skal få på plass ny bro ser de at de trenger en liten del av vår tomt, der broen skal bygges. Dette er et område vi allikevel ikke får brukt til noe, og vi i styret ser at det er til alles beste at det kommer ny bro på plass, og anbefaler at generalforsamlingen godkjenner dette.

Salg av grunn og tilhørende rettigheter til Bergen kommune for 5000 kr, ihht til vedlagte kart og avtale for oppføring av ny Olsvikskjenet bro.

Permanent erverv tomtegrunn, Ca. 23,4 m², sum kr 5000,-

Permanent klausulert areal, Ca. 13,2 m², sum kr 0,-

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter salg på nevnte areal til Bergen kommune for kr 5000

**Vedlegg**

4. 2025_267546-4 W003_Grunnervervsplan 143_543 13928839_1_1.PDF

5. Forslag til avtale gnr.143 bnr.543 18.pdf

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roy Sundstrøm

  Jeg har vært i styret ca 6 år nå. Jeg liker å bidra til fellesskapet og føler jeg har mer å gi til dette borettslaget. Har tatt på meg mer arbeidsoppgaver de siste årene her og lærer stadig nye ting om både borettslag og beboere. Jeg har vært tillitsvalgt i arbeidslivet i nesten 20 år og trives generelt med å hjelpe andre. Jeg er en hyggelig kar som bor i oppgang nr 22. er stort sett alltid tilgjengelig og pleier å respondere ganske kjapt. Jeg ønsker å stille til valg i en ny periode og mener at styret trenger kontinuitet i en tid der det har vært mye utskiftninger.

- Siren Lundekvam

  Nominert av Sigfrid Jacobsen:
  Siren Lundekvam, bor i nr. 20 og har vært i styret i borettslaget tidligere. Jeg kjenner henne som en ryddig og omgjengelig person, saklig og lojal.

- Stig Larsen

  Ønsker å bildra til og opprettholde borettslaget som det fungerer i dag, og de siste år.

---

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- John Presttun

  Styreleder i borettslaget, bør være rett mann for denne jobben

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roy Sundstrøm

  Har vært en del av styret i en del år nå.

---

Til generalforsamlingen i Åssiden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for **Åssiden Borettslag** som viser et underskudd på kr 2 211 937. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Øvrig informasjon*

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 10. mars 2026
**Hordaland Revisjon AS**

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

**ÅSSIDEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 951548065, KLIENTNR. 6140**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **4 608 425** | **1 618 047** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -2 211 937 | 193 549 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 28 606 | 26 947 |
| Aktivert anleggsmiddel | 14 | -30 756 | 0 |
| Tilleg for nye langsiktige lån | | 0 | 19 735 318 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -496 000 | -16 962 287 |
| Innsk. øremerk. bankkto | 15 | -10 000 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto, Miljøbankkto | | -2 217 | -3 149 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-2 722 304** | **2 990 378** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 886 121** | **4 608 425** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 2 173 101 | 4 856 952 |
| Kortsiktig gjeld | | -286 980 | -248 528 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 886 121** | **4 608 425** |

**ÅSSIDEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 951548065, KLIENTNR. 6140**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 714 100 | 5 406 240 | 5 714 000 | 5 946 478 |
| Ladeinntekter elbil | | 52 099 | 60 053 | 60 000 | 60 000 |
| Andre inntekter | 3 | 64 654 | 12 250 | 5 000 | 5 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 830 853** | **5 478 543** | **5 779 000** | **6 011 478** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -39 634 | -61 406 | -71 000 | -71 000 |
| Styrehonorar | 5 | -179 345 | -175 045 | -180 000 | -160 000 |
| Avskrivninger | 14 | -28 606 | -26 947 | -27 000 | -27 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 245 | -9 780 | -10 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -133 525 | -128 390 | -137 000 | -141 000 |
| Konsulenthonorar | | -17 595 | -23 316 | -40 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -4 159 868 | -1 636 554 | -3 914 250 | -1 492 000 |
| Forsikringer | | -296 461 | -259 924 | -288 000 | -322 640 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 075 360 | -977 192 | -1 109 000 | -1 153 190 |
| Energi/fyring | 9 | -337 930 | -355 549 | -400 000 | -360 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -417 798 | -407 508 | -406 000 | -430 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -415 750 | -357 792 | -394 000 | -383 600 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-7 112 116** | **-4 419 403** | **-6 976 250** | **-4 576 430** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-1 281 263** | **1 059 140** | **-1 197 250** | **1 435 048** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 79 885 | 82 991 | 30 000 | 30 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 010 560 | -948 583 | -1 053 500 | -999 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-930 674** | **-865 592** | **-1 023 500** | **-969 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-2 211 937** | **193 549** | **-2 220 750** | **466 048** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 2 211 937 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 193 549 | | |

**ÅSSIDEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 951548065, KLIENTNR. 6140**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 18 786 429 | 18 786 429 |
| Tomt | | 1 474 333 | 1 474 333 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 26 855 | 24 705 |
| Øremerkede bankinnskudd | 15 | 10 294 | 102 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 70 758 | 100 624 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **20 368 669** | **20 386 196** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 13 396 | 12 873 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 190 058 | 380 817 |
| Innestående i andre banker | | 8 462 | 10 007 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 961 185 | 4 453 256 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 173 101** | **4 856 952** |
| **SUM EIENDELER** | | **22 541 770** | **25 243 149** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 68 * 100 | | 6 800 | 6 800 |
| Udekket tap | 16 | -3 890 487 | -1 678 550 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-3 883 687** | **-1 671 750** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 19 239 318 | 19 735 318 |
| Borettsinnskudd | 18 | 6 835 500 | 6 835 500 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 63 659 | 95 553 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **26 138 477** | **26 666 371** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 130 600 | 65 027 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 222 | 568 |
| Påløpte renter | | 154 585 | 178 906 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 1 573 | 4 027 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **286 980** | **248 528** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **22 541 770** | **25 243 149** |
| Pantstillelse | 22 | 28 835 500 | 28 835 500 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 09.03.2026
Styret i Åssiden Borettslag

John Presttun /S/ Roy Sundstrøm /S/ Ruben Sæle Tangen /S/

Stian Campbell Nævdal /S/

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 5 163 972 |
| Garasje | 134 784 |
| Kollektiv tv/BB | 415 344 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **5 714 100** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Utleie lokale | 2 500 |
| Miljøtilskudd OBOS | 53 314 |
| Nøkler | 1 340 |
| Utleie | 7 500 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **64 654** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -11 000 |
| Påløpte feriepenger | -1 573 |
| Arbeidsgiveravgift | -27 061 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-39 634** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -179 345 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-179 345** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -10 245 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-10 245** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 796 526 |
| Drift/vedlikehold VVS | -31 109 |
| Drift/vedlikehold elektro | -60 164 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -224 818 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -3 745 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -25 551 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -5 954 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-4 159 868** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -211 490 |
| Vann- og avløpsgebyr | -541 756 |
| Renovasjonsgebyr | -322 114 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 075 360** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -337 930 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-337 930** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -19 568 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -14 091 |
| Annen leiekostnad | -9 544 |
| Håndverktøy | -1 898 |
| Diverse utstyr | -5 966 |
| Renhold ved firmaer | -160 292 |
| Snørydding | -152 987 |
| Andre driftskostnader | -1 382 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 980 |
| Andre kontorkostnader | -4 722 |
| Telefon/bredbånd | -1 038 |
| Kontingenter | -13 600 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -1 000 |
| Bank- og kortgebyr | -5 731 |
| Velferdskostnader | -21 951 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-415 750** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 26 210 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 101 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 50 146 |
| Renter bank | 1 428 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **79 885** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -1 010 560 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 010 560** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 18 786 429 |
| **SUM BYGNINGER** | **18 786 429** |

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

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Ladesystem | | |
| Tilgang 2021 | 24 705 | |
| Avskrevet tidligere | -110 034 | |
| Avskrevet i år | -24 704 | |
| | | 1 |
| Comenda underbenkmaskin PF45 | | |
| Tilgang 2025 | 30 756 | |
| Avskrevet i år | -3 902 | |
| | | 26 854 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **26 855** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-28 606** |

**NOTE: 15**
**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE 16**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Danske Bank | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,24 %. Løpetiden er 40 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -19 735 318 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 496 000 | |
| | | -19 239 318 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-19 239 318** |

**NOTE 18**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -6 835 500 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-6 835 500** |

**NOTE: 19**
**AVSETNING BOMILJØTILTAK**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -63 659 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-63 659** |

**NOTE: 20**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -222 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-222** |

**NOTE 21**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -1 573 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-1 573** |

**NOTE: 22**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 6 835 500 |
| Pantelån | 19 239 318 |
| **TOTALT** | **26 074 818** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 18 786 429 |
| Tomt | 1 474 333 |
| **TOTALT** | **20 260 762** |

# Styrets arbeid 2025

Det siste året har vært krevende for styret. Inger Karin Ludviksen gikk bort i sommer, og hun etterlater seg et stort tomrom. Hun hadde oversikt over det aller meste i borettslaget, og det har ikke vært enkelt å erstatte henne. I tillegg trakk nestleder seg på grunn av flytting, og vi måtte derfor gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling og få inn to nye styremedlemmer. Det har vært mye å sette seg inn i, men styret opplever at arbeidet er håndtert på en god måte.

# Drift og avtaler

## Avtale med Anleggsgartner Wikholm AS

Vi har fortsatt faste avtaler for både sommer- og vinterdrift.

- **Sommerdrift (april–september):** Rydding i bed, beplanting, plenklipp og kosting.
- **Vinterdrift (oktober–mars):** Brøyting og salting etter behov. Kostnadene varierer med værforholdene.

Vi er godt fornøyde med arbeidet som utføres. Wikholm AS brukes også til oppdrag utenom kontrakt. Etter stormen Amy måtte et stort tre ved innkjørselen fjernes, og dette ble håndtert raskt.

## Kontroll av lekeplass

Prosjektinspeksjon V/ Arne Eide-Olsen utfører den årlige kontrollen av lekeplassen, slik regelverket krever.

## Tak, renner og bygningsmessig vedlikehold

Byggmester Jostein Garnes AS har gjennomført den årlige taksjekken og renset renner. Resterende Velux-vinduer er skiftet, og flere mindre jobber er utført.
29. august 2024 vedtok styret å skifte gulv på alle terrasser. Arbeidet ble ferdigstilt rundt påsken 2025.

## Rør og tekniske installasjoner

Hope VVS AS ved Roger Hope har stått for kontroll av healerluker, inspeksjoner i garasje og berederrom, samt håndtering av flere mindre lekkasjer. Han

dokumenterer funn grundig og høytrykksspyler sluk ved behov. En av stammene viste seg å være helt tett på grunn av fett. Det er viktig å minne om at **fett aldri skal i vasken**.

### Elektrisk arbeid

Høva Elektro AS skiftet lampene langs veien utenfor blokkene i november 2025. Det ble også utført årlig kontroll av ladeanlegget i garasjen, i tillegg til noen mindre oppdrag.

## Brannvern

Det arbeides med å få på plass et brannkonsept for borettslaget. Dette er tidkrevende fordi mye gammel dokumentasjon må gjennomgås. Målet er å ha dette klart til sommeren. Et brannkonsept er en skriftlig, brannteknisk rapport og en strategisk plan som beskriver hvordan sikkerheten mot brann ivaretas i et bygg, i tråd med TEK17.

## Maling og mindre vedlikehold

Stig Larsen i nr. 22 har stått for maling av gjerdene rundt leilighetene i 1. etasje, gjerdene på lekeplassen og pussing/maling av boddører. Fordelen med å bruke en beboer var fleksibiliteten i forhold til vær. Arbeidet ble godt utført og honorert.

## Forsikring

En lekkasje i én leilighet førte til at borettslaget måtte betale én egenandel på kr 12 000.

## Avfallshåndtering

Boden ved parkeringsplassen brukes til innsamling av plast og matavfall, og ordningen bygger på tillit. Det fungerer stort sett bra. Det er kjøpt inn en container til plastsekkene fra BIR. Det er viktig at **butikkposer ikke legges direkte i containeren**, men i BIR-sekkene.

## Styrearbeid og økonomi

Styret har hatt 14 styremøter i løpet av året. I tillegg ble det holdt ett møte med Bank Advisor AS, hvor resultatene av avtalen ble gjennomgått. Avtalen har gitt en besparelse på rundt 200 000 kroner. Styret vurderer å inngå en ny avtale når den nåværende utløper senere i år.

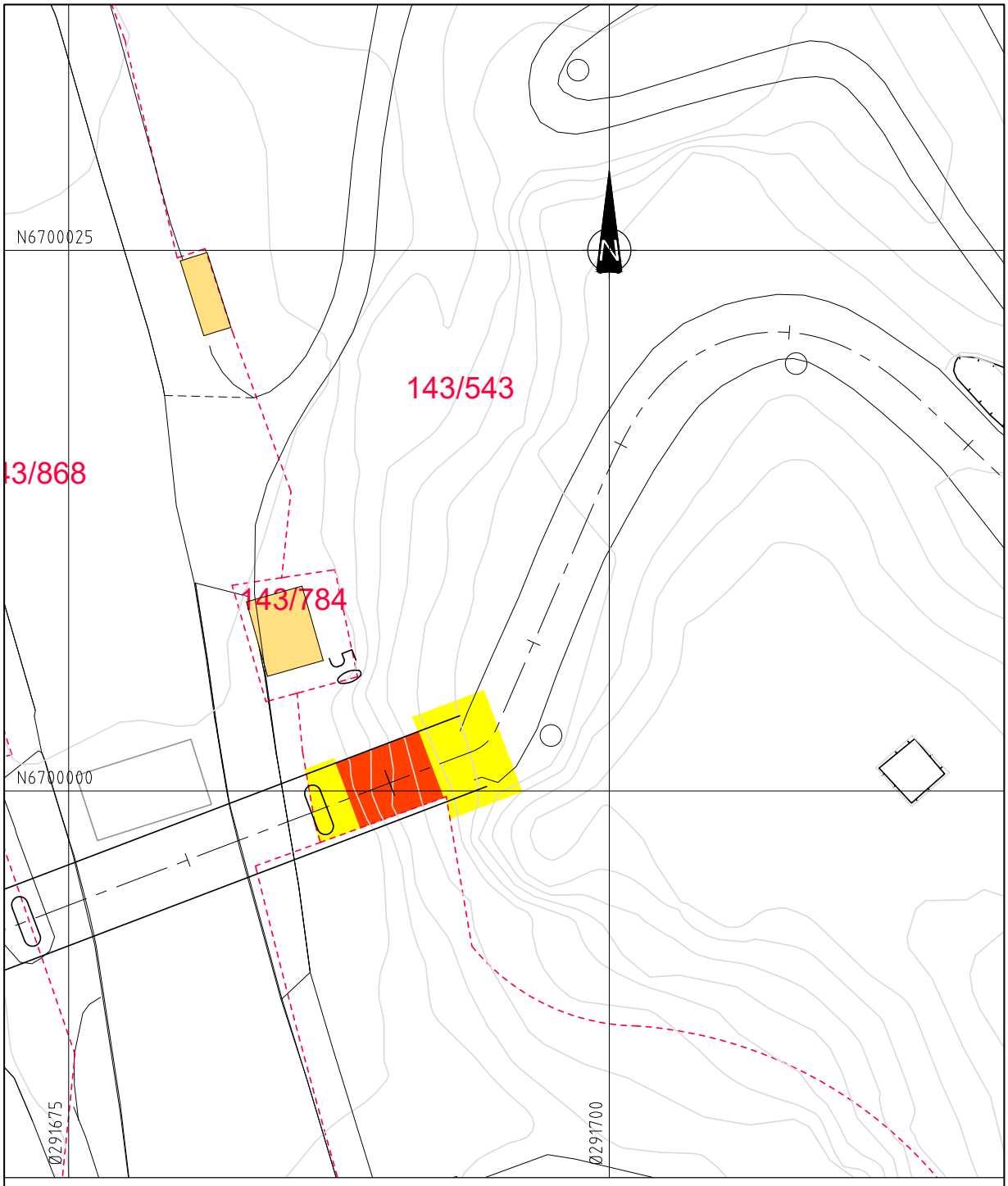
## Planlagt vedlikehold 2026

I 2026 vil fokus være på nødvendig vedlikehold:

- Årlig taksjekk
- Vurdering av oppussing av utvendige trapper
- Beising av vegger der det er treverk
- Innkjøp av beis, med informasjon om når dette kan hentes
- **Terrassebord skal ikke beises**
- Toppbord på gjerdene skal males

## Midler fra OBOS gir tilbake

Borettslaget har kr 70 000 stående på sperret konto fra ordningen *OBOS gir tilbake*. Midlene må brukes i tråd med spesifikke kriterier. Det er søkt om å installere hjertestarter i borettslaget, og styret vurderer å arrangere et førstehjelpskurs i den forbindelse.




| GRUNNERVERV | | | | |
|---|---|---|---|---|
| GNR. | BNR. | ADRESSE | GRUNNERVERV (m²) | KLAUSULERT AREAL (m²) |
| 143 | 543 | Skjenbrekken 14-24 | 23,4 | 13,2 |

## Tegnforklaring

- Gangbru
- Søyler gangbru
- Grunnerverv
- Klausulert areal
- Eiendomsgrense
- Gnr/Bnr — xxx/xxx

| Rev. | Revideringen gjelder | Dato | Tegnet | Kontroll | Godkj. |
|---|---|---|---|---|---|

Oppdragsgiver: Bergen kommune - Bymiljøetaten

Status: Tilbudstegning

Prosjektnavn: Olsvikskjenet gangbru.
Bergen - Gnr/Bnr. 143/868.

Grunnervervsplan Gnr/Bnr. 143/543.

| Tegnet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|
| THF | ANH | THF |

Målestokk A4: 1:250

Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 NN2000

Prosjektnr.: 24053

Dato: 11.11.2025

Tegningsnr.: W003

Fag: Vei

Rev.:

haugen vvb
Kanalveien 5
5068 Bergen
Org. nr. 911 566 664
Tlf : +47 55 59 82 60
E-post : post@haugenvva.no
Web : www.haugenvva.no

Vedlegg 4 2025_267546-4 W003_Grunnervervsplan 143_543 13928

# AVTALE OM GRUNNERVERV

**Kjøper:**
Bergen kommune, org.nr. 964 338 531, postboks 7700, 5020 Bergen

**Selger:**
Åssiden Borettslag, org.nr. 951 548 065

Adresse: c/o OBOS, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 Oslo

**1. Avtalens gjenstand**

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter fra gnr. 143 bnr. 543 i Bergen kommune iht. kart W003 datert 11.11.2025.

| Erverv | Mengde | Kr |
|---|---|---|
| Permanent erverv tomtegrunn | Ca. 23,4 m² | 5000,- |
| Permanent klausulert areal | Ca. 13,2 m² | 0,- |

**2. Erstatning**

Bergen kommune utbetaler kr. 5000,- for ervervet areal og objekter nevnt i punkt 1, i tillegg til eventuelle naturalytelser angitt i punkt 3.

Permanent ervervet areal overdras til Bergen kommune fri for pengeheftelser og andre tyngende heftelser.

Kjøper forbeholder seg rett til å innhente samtykke fra eventuelle panthavere ved utbetalingen av erstatningssummen.

Ved avtalesignering, overfører Bergen kommune avtalt sum til selger sin konto nr.

_____

**3. Spesielle kontraktsvilkår**

a) Kjøper reetablerer gjerder på eiendommen hvor disse kommer i konflikt med ervervet i tilsvarende utførelse som eksisterende.

b) For murer som settes opp igjen, som selger eier og/eller er vedlikeholdsansvarlig for, endres ikke eierskapet/vedlikeholdsansvaret.

c) Dersom tiltakshaver pga. uforutsette forhold må ta i bruk klausulert og/eller permanent areal utover areal angitt denne avtale, gis det tillatelse til dette. Erstatningsoppgjør avtales i ettertid i separat avtale.

d) Eventuelle avtalte tiltak i henhold til denne avtale vil kun bli gjennomført dersom prosjektet det erverves grunn til blir realisert og det ervervede arealet blir berørt.

e) Klausulert areal markerer plasseringen av selve broen, som skal eies og vedlikeholdes av Bergen kommune. Arealet som ligger under broen (klausulert areal), kan disponeres av grunneier og vil fremdeles inngå i grunneiers eiendom. Grunneier kan likevel ikke iverksette tiltak som kommer i konflikt med broen, herunder beplantning, oppføring av installasjoner/bygg eller andre forhold som kan komme i konflikt med broen eller hindre drift og vedlikehold av broen.

**4. Generelle kontraktsvilkår**

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

*a)* *Hva erstatningen skal dekke*
Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det tiltak det erverves til fordel for.

b) Ledninger
Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger med mindre annet fremgår av tidligere kommunale tillatelser.

c) Avkjørsler og atkomstforhold
Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke kjøpers ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

d) Tiltredelse av eiendommen
Arealet kan tiltres av kjøper når avtalen er signert av begge parter.

e) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret
Kjøper sender melding til matrikkelfører om at denne avtalen er inngått (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

Ved signering av avtalen gis Bergen kommune v/Bymiljøetaten fullmakt til å søke om og ta bindende standpunkt til fradeling, oppmåling av det avtalte arealet og eventuelle dispensasjonssøknader.

f) Tinglysing
Denne avtalen kan tinglyses på eiendommen angitt i punkt 1. Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper tar alle kostnader og det formelle arbeidet med å gjennomføre hjemmelsoverføringen.

g) Plassering av bygg
Ved signering av avtalen gis kjøper samtykke til å plassere bygning nærmere nabogrense enn det som kreves av plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften.

**5. Vedlegg**
Vedlegg 1 – Grunnervervskart

**6. Dato og signaturer**
Denne avtalen er signert i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

| | |
|---|---|
| Bergen kommune, Bymiljøetaten<br>Org.nr. 964 338 531<br>Geir Haveraaen<br>Avdelingsleder, Gjennomføringsavdelingen | Sted/dato |
| John Presttun<br>Org.nr. 951 548 065 | Sted/dato |
| Roy Sundstrøm/Ruben Sæle Tangen/Stian Campbell Nævdal<br>Org.nr. 951 548 065 | |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 27.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.26
**Selskapsnummer:** 6140 **Selskapsnavn:** ÅSSIDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

John Presttun er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Stig Larsen og Sigfrid Margrethe Jacobsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot



_____ _____

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 175045,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Etablering av kameraovervåking i garasjeanlegget**

Det etableres kameraovervåkning i garasjeanlegg.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Olsvikskjenet bro - gnr. 143 bnr.543 - salg av areal til Bergen Kommune**

Generalforsamlingen støtter salg på nevnte areal til Bergen kommune for kr 5000

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Roy Sundstrøm

☐ Siren Lundekvam

☐ Stig Larsen

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

☐ John Presttun

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

☐ Roy Sundstrøm

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for ÅSSIDEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 951548065
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 09:00 til 30. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> John Presttun er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stig Larsen og Sigfrid Margrethe Jacobsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Årets underskudd skyldes i stor grad fornying av terrassene, vi lånte penger i 2024 til terrassene, men regningen kom i 2025. Terrassene ble også noe dyrere enn budsjettert da det var mer arbeid med underlaget for terrassebordene enn først antatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175045,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 175045,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Etablering av kameraovervåking i garasjeanlegget

Åssiden borettslag har de siste årene vært utsatt for gjentatte tilfeller av tyveri og hærverk i garasjeanlegget. Dette har medført både økonomiske tap og skapt utrygghet blant beboerne. Styret vurderer kameraovervåking som et nødvendig og forholdsmessig tiltak for å forebygge og begrense slike hendelser.

På denne bakgrunn fremmes forslag om etablering av kameraovervåking i garasjeanlegget til behandling i generalforsamlingen. Styret foreslår at følgende statutter skal gjelde for vedtaket:

**1. Formål:** Kameraovervåking etableres i borettslagets garasjeanlegg for å forebygge og oppklare tyveri, hærverk og skadeverk, samt bidra til økt trygghet for beboere.

**2. Omfang:** Overvåkingen skal kun dekke innvendig i garasjeanlegget.

**3. Personvern:**

- Opptak lagres i maksimalt 7 dager, med mindre opptak er nødvendig for å oppklare konkrete hendelser.
- Tilgang til opptak begrenses til styret eller den styret utpeker.
- Opptak kan kun utleveres til politiet eller relevante myndigheter ved etterforskning.

**4. Informasjon:** Områdene skal skiltes tydelig med opplysninger om kameraovervåking og kontaktinformasjon til borettslaget.

**5. Evaluering:** Styret skal årlig rapportere til generalforsamlingen om behovet for videre overvåking. Dersom formålet ikke lenger er relevant, skal overvåkingen avvikles.

**6. Behandlingsansvar:** Åssiden borettslag er behandlingsansvarlig og skal sikre at overvåkingen skjer i samsvar med gjeldende personopplysningslov og Datatilsynets krav.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres kameraovervåkning i garasjeanlegg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 7. Olsvikskjenet bro - gnr. 143 bnr.543 - salg av areal til Bergen Kommune

I forbindelse med at kommunen skal få på plass ny bro ser de at de trenger en liten del av vår tomt, der broen skal bygges. Dette er et område vi allikevel ikke får brukt til noe, og vi i styret ser at det er til alles beste at det kommer ny bro på plass, og anbefaler at generalforsamlingen godkjenner dette.

Salg av grunn og tilhørende rettigheter til Bergen kommune for 5000 kr, ihht til vedlagte kart og avtale for oppføring av ny Olsvikskjenet bro.

Permanent erverv tomtegrunn, Ca. 23,4 m², sum kr 5000,-

Permanent klausulert areal, Ca. 13,2 m², sum kr 0,-

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter salg på nevnte areal til Bergen kommune for kr 5000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Siren  Lundekvam (15 stemmer)
Roy Sundstrøm (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stig Larsen
Siren  Lundekvam
Roy Sundstrøm

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
John  Presttun (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John  Presttun

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Roy Sundstrøm (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roy Sundstrøm

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6140
ÅSSIDEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i ÅSSIDEN BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6140

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i ÅSSIDEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Roy Sundstrøm er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Ruben Sæle Tangen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder og styremedlem for perioden frem til ordinært årsmøte våren 2027.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Presttun

  Jeg har mange års erfaring med styrearbeid i Åssiden brl. Satt som nestleder i flere perioder. Jeg er pensjonist
  og derfor tilgjengelig alle dager. Har erfaring i ledelse fra Statens vegvesen der jeg var leder av Funksjons kontrakter mellom entreprenør og Svv herunder også økonomistyring.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stian Campbell Nævdal

  Vil gjerne være med å bidra i styret her i borettslaget.

  Kort om meg:
  35 år gammel og har bodd i Skjenbrekken i snart to år.
  Jobbet i mange år som elektriker med ansvar fra alt fra små serviceoppdrag til formann for store rehabiliteringsprosjekter. Forvalter i dag en større prosjekt portefølje som senioringeniør i oljebransjen. Har hatt en del økonomi under utdanningen og jobber en del med dette i min arbeidshverdag.
  Jeg har god erfaring med de praktiske aspektene ved vedlikeholdsarbeid samt det mer administrative rundt plan- og budsjettoppnåelse. Ellers er jeg løsnings orientert og tror jeg kan ha mye å bidra med.
- Stig Larsen

  Kan bidra med praktisk arbeid for styret/borettslaget, samt komme med ideer for å kunne forbedre og utvikle borettslaget.
  Har noe erfaring fra tidligere styreverv.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
**Selskapsnummer:** 6140 **Selskapsnavn:** ÅSSIDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Roy Sundstrøm er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Ruben Sæle Tangen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot



_____ _____

**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ John Presttun

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Stian Campbell Nævdal

☐ Stig Larsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ÅSSIDEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 951548065
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Roy Sundstrøm er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ruben Sæle Tangen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder og styremedlem for perioden frem til ordinært årsmøte våren 2027.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

John Presttun (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

John Presttun

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Stian Campbell Nævdal (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian Campbell Nævdal

Stig Larsen

Protokollen er signert av
Møteleder: Roy Sundstrøm /S/
Protokollvitne. Ruben Sæle Tangen /S/

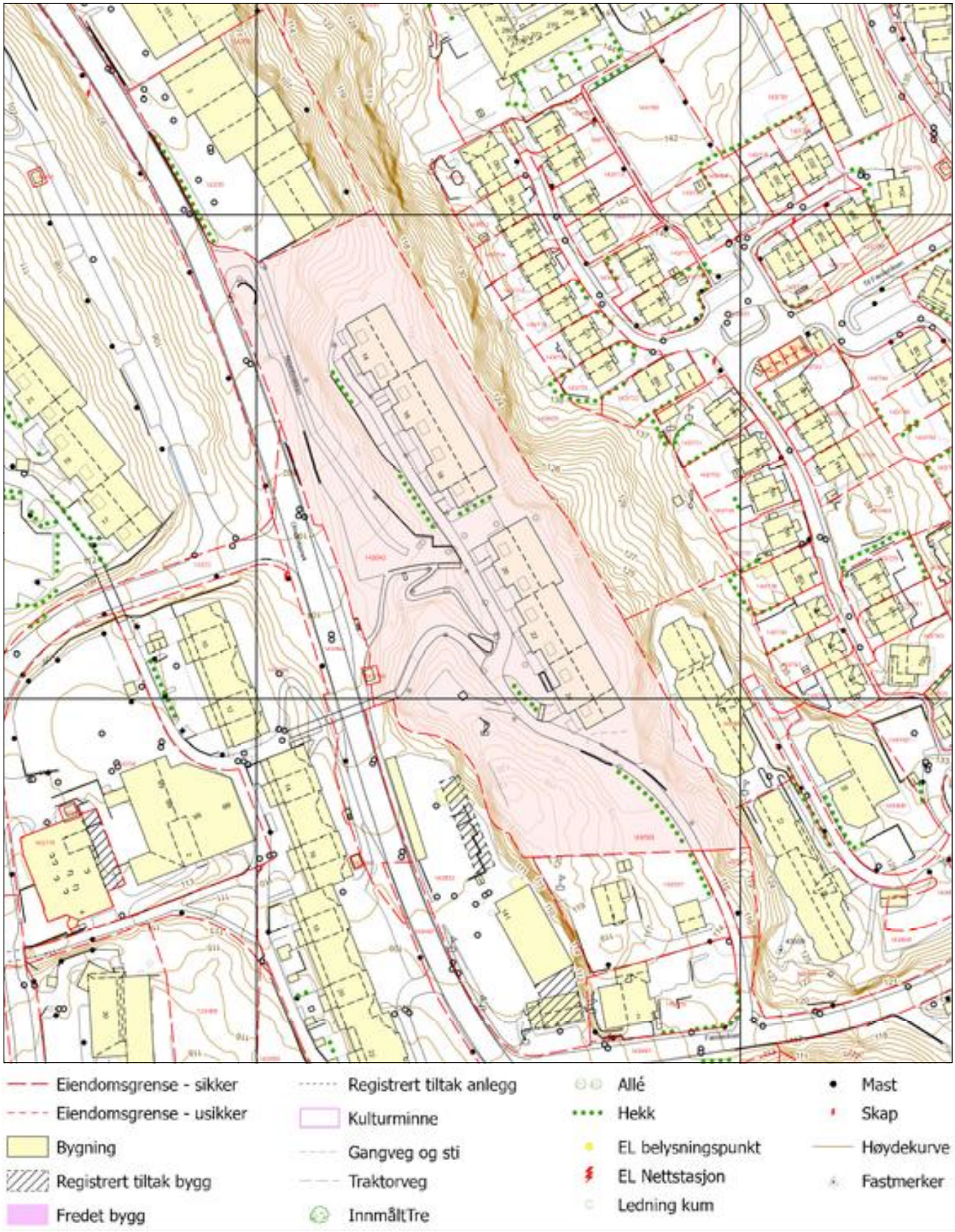
BERGEN
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 10.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/543/0/0
Adresse: Skjenbrekken 22, 5184 OLSVIK m.fl.

N



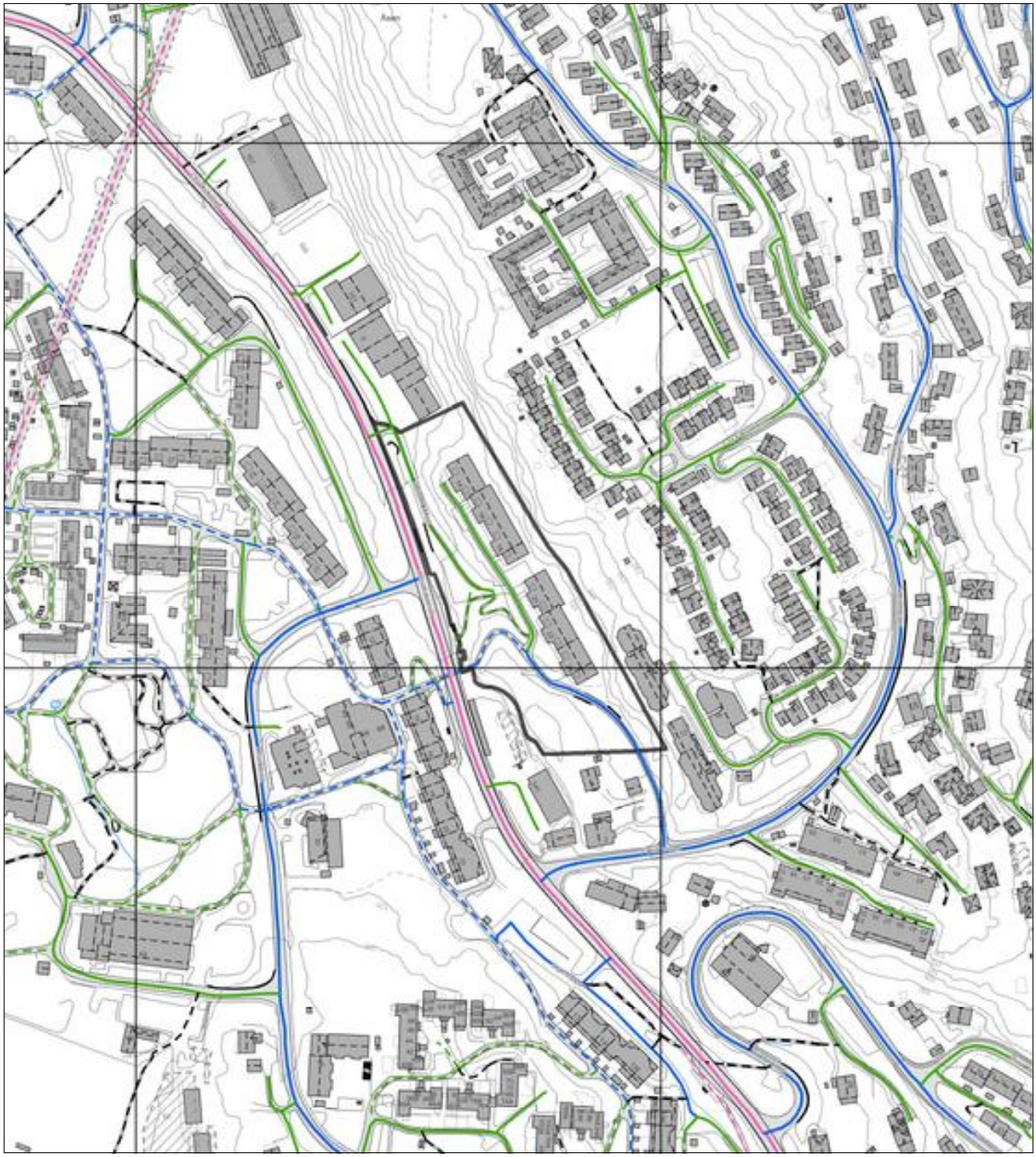
BERGEN
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/543/0/0
Adresse: Skjenbrekken 22, 5184 OLSVIK

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

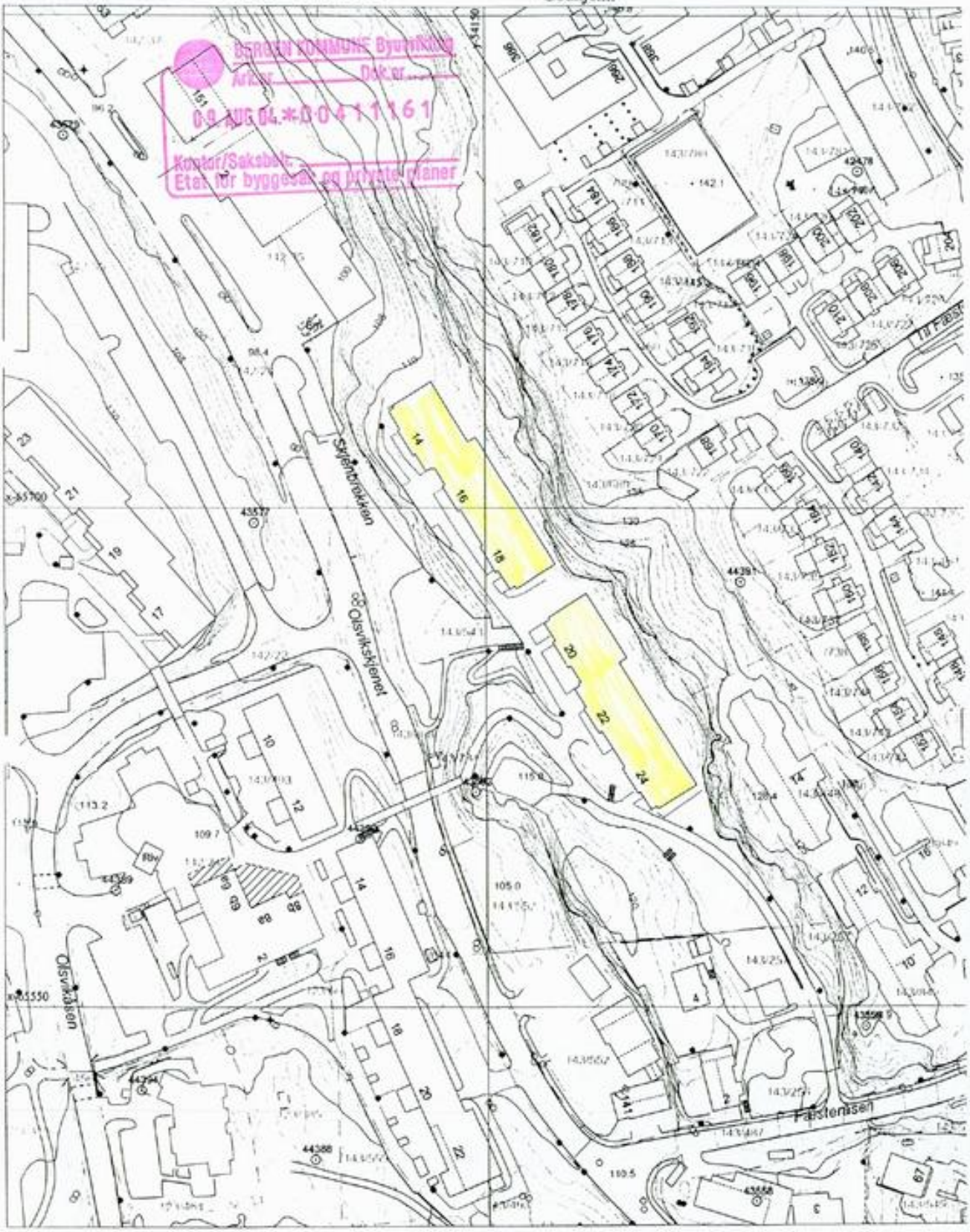
# SITUASJONSKART

Oppmålingsavdelingen
Miljø og byutvikling
Målestokk: 1:1500
Dato: 05.07.2002

Adresse: SKJENBREKKEN 14
Gnr/Bnr/Fnr: 143/543/0
GABareal: 12047 m2
Kartareal: 14165 m2

Reg.plan.nr.: Regulert av 4 reguleringsplaner
Godkjent:

N



BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 143/543/0/0
Utlistet 11. august 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260530303** | Grunneiendom | 0 | Ja | 14 011,9 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3325700 | 32 | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 26.03.1979 | | 99,4 % |
| 3326003 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 143, LODDEFJORD NORD OMRÅDE 4, FESTERÅSEN HAGEBY | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 04.06.1986 | 190511513 | 0,4 % |
| 3320101 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 MFL., OLSVIK BARNEHAGE | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 29.04.2015 | 200908950 | 0,2 % |
| 3320700 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 29.06.1987 | 190610935 | < 0,1 % (0,0 m²) |
| 3320100 | 30 | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 11.05.1976 | | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 3320101 | 2019 - Annen veggrunn, grøntareal | 0,2 % |
| 3320700 | 140 - Industri | < 0,1 % (3,6 m²) |
| 3320101 | 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. | < 0,1 % (3,1 m²) |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY | 98,8 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 1,2 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H550_1 | Funksjonell strandsone | 1,2 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H310_1 | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | 1,1 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 49,3 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 12,2 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 3320902 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 558, SKJENTOPPEN | 3 | 199805121 |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 3326005 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 143, LNO, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET | 3 | 190511513 |
| 3320300 | 30 | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2 | 3 | - |
| 3320900 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET, OMRÅDE 4 | 3 | 190040349 |

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 3326000 | 32 | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN | 3 | - |
| 3325600 | 32 | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 11. august 2026

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

**Kommuneplan**
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
*Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

**Reguleringsplan**
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

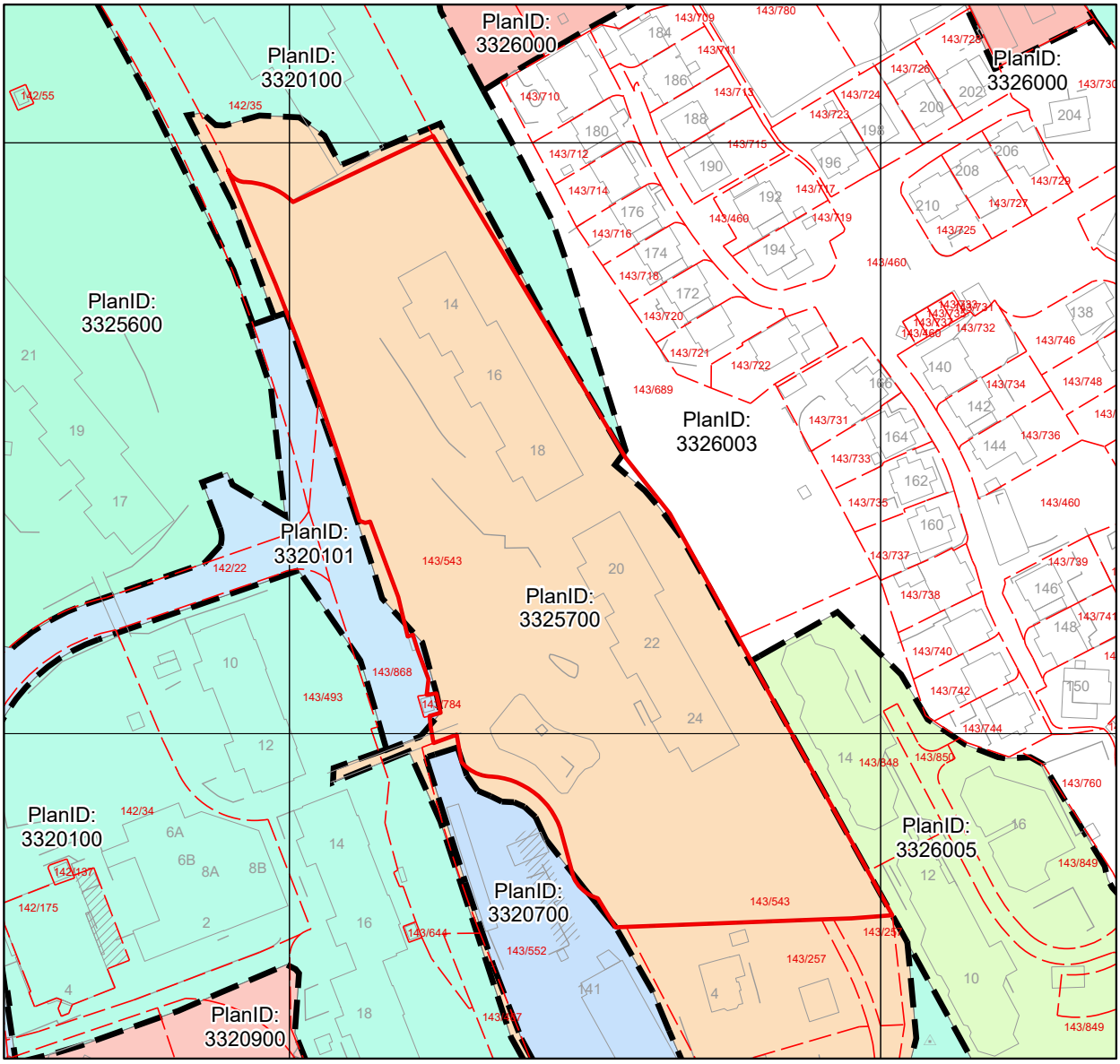
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500 Gnr/Bnr/Fnr: 143/543
Dato: 11.08.2026 Adresse: Skjenbrekken 22 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3326005, 3326003, 3320700, 3325700, 3320101, 3320100

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



# Reguleringsplan på grunnen

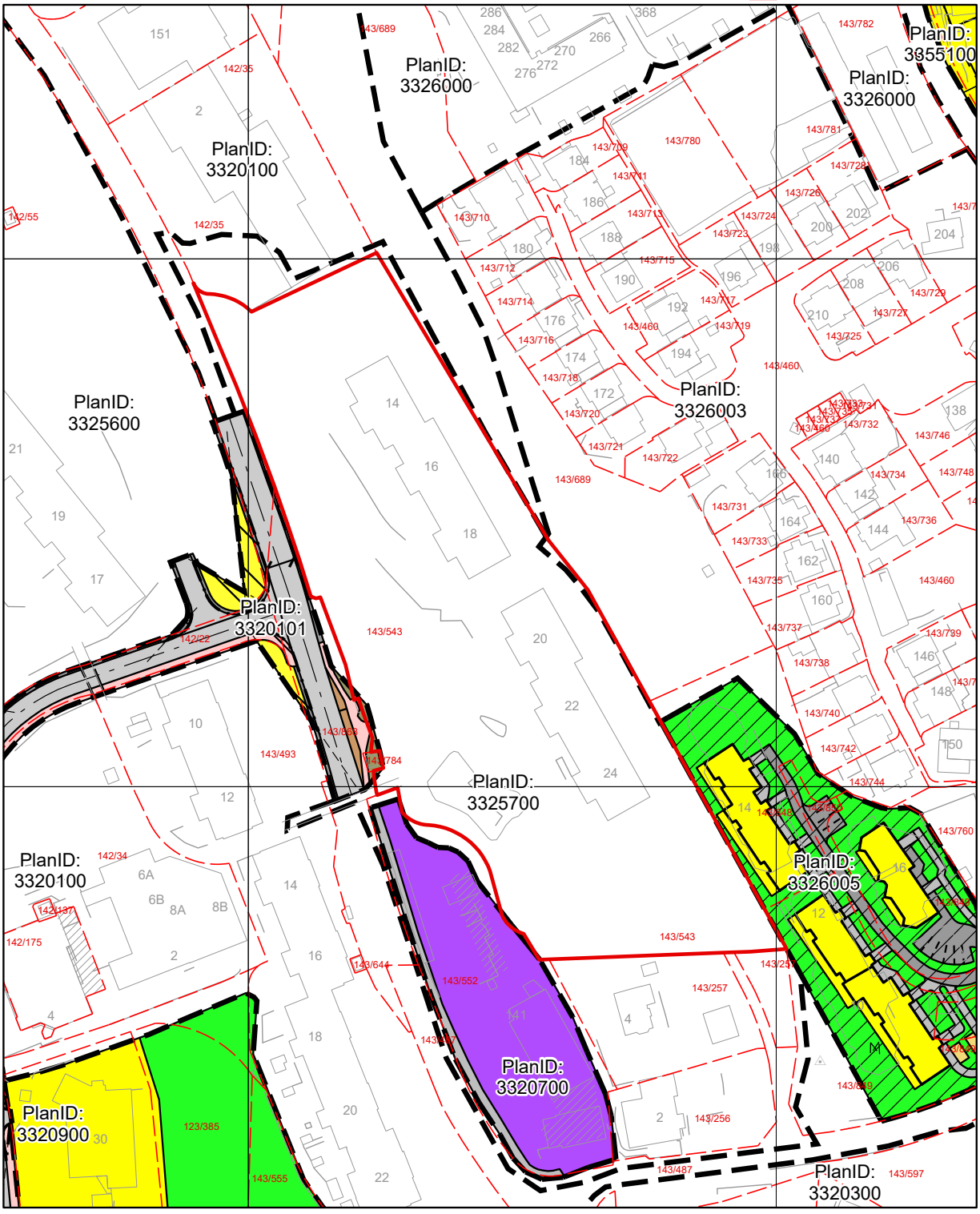
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500 Gnr/Bnr/Fnr: 143/543
Dato: 11.08.2026 Adresse: Skjenbrekken 22 m.fl.

PlanID(er): 3326005, 3326003, 3320700, 3325700, 3320101, 3320100

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

Eiendomsflate




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

# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Juridisklinje


1203 - Regulert tomtegrense


1211 - Byggegrense


1213 - Planlagt bebyggelse


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1221 - Regulert senterlinje


1222 - Frisiktlinje


1225 - Regulert parkeringsfelt


1252 - Bru


1254 - Tunnel


1259 - Måle- og avstandslinje

## Hensynssonegrense


Reguleringsplan hensynssonegrense

## Hensynssoner PBL §12-6


Sikringsone

## Plangrense


Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Områder for industri / lager

Gangveg

FRIOMRÅDER

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

## Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1110 - Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2073 - Kollektivholdeplass

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

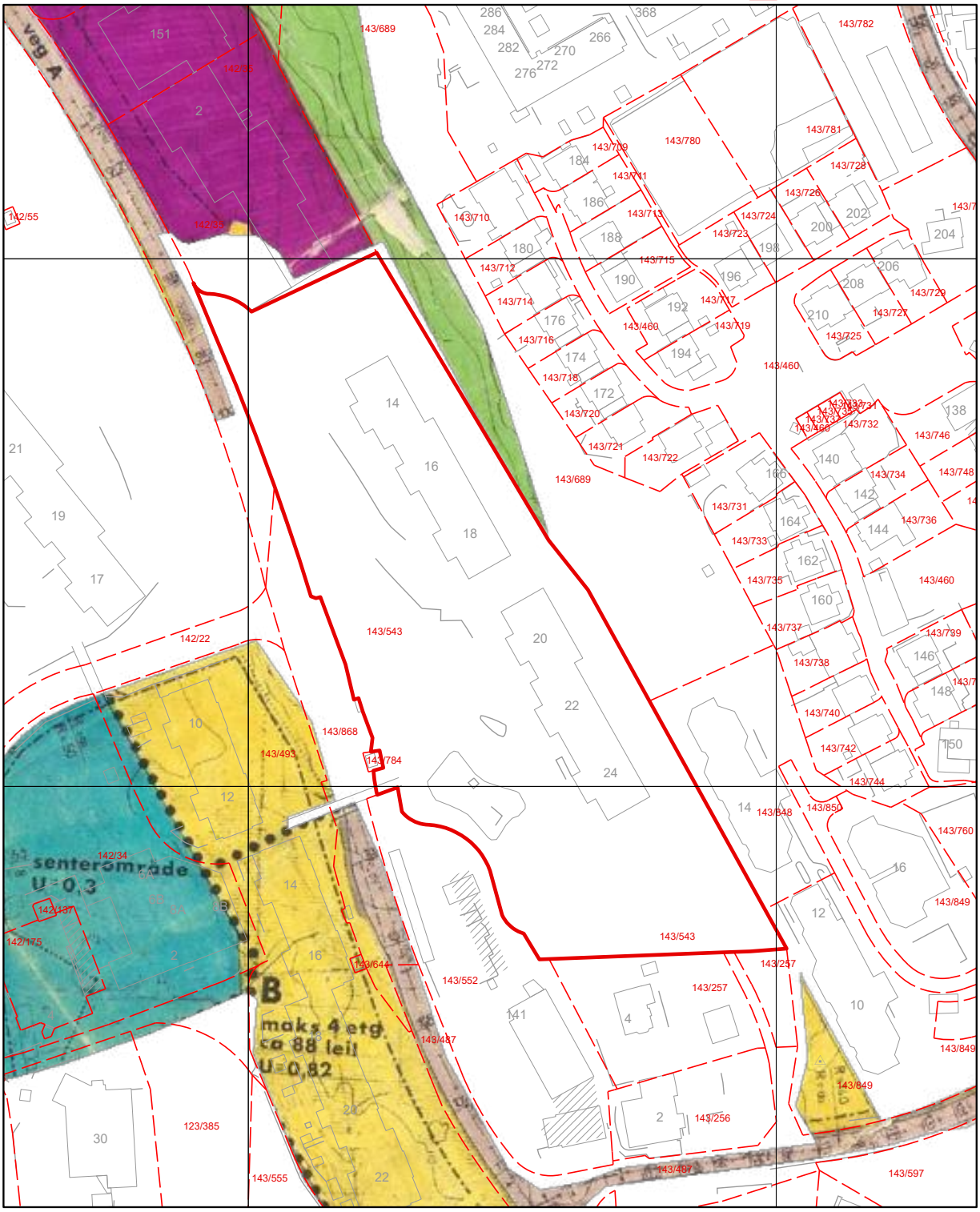
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500 Gnr/Bnr/Fnr: 143/543
Dato: 11.08.2026 Adresse: Skjenbrekken 22 m.fl.

N

PlanID(er): 3326005, 3326003, 3320700, 3325700, 3320101, 3320100

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

Eiendomsflate




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

bygn.i.§25

## Reguleringsformål

### 1. byggeområder

- BLOKKER/REKKEHUS
- ENEBOLIGER
- OFF. BEBYGGELSE
- SENTEROMRÅDE
- ERVERV

### 3. trafikkområder

- KJØREVEGER
- FORTAUER
- GANG- OG SYKKELVEGER

### 4. friområder

- PARK/IDRETT/LEK

### 6. spesialområder

- FRILUFTSOMRÅDE
- VANNFORSYNINGSOMRÅDE

## Streksymboler m.v.

- begrensningslinje
- byggelinje
- frisiktlinje
- kraftlinje
- nåv. nedsl. feltgrense
- SJØ/VANN

nordpil



Fylk. 22 FEB. 1976

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN REGUL. 8 JUNI 1975 Arkiv: 504/4. Saksb. Mårtelo

| B | DIV | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ENDRET | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | | DATO | SIGN. |

# LNO loddefjord nord / olsvik reguleringsområde 4

## OLSVIKSKJENET. Forslag til endret reguleringsplan

| TEGNET AV | KONTROLLERT | MÅLEST DATO | |
|---|---|---|---|
| AH | | 11.12.74 | |

aall & lökeland a/s

ARKITEKTKONTOR BERGEN OSLO

| M. | 1:1000 | | |
|---|---|---|---|
| UTG. NR. | TEGN. NR. | REV. | |
| 337 | 69 | B | |

332.01

~~332~~

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500 Gnr/Bnr/Fnr: 143/543
Dato: 11.08.2026 Adresse: Skjenbrekken 22 m.fl.

N

PlanID(er): 3326005, 3326003, 3320700, 3325700, 3320101, 3320100

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

Eiendomsflate




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

# TEGNFORKLARING:

## BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

## TRAFIKKOMRÅDER

OFF. KJØREVEG

OFF. FORTAU, GANGVEG

## FRIOMRÅDER

PARK, LEK

## ANDRE BESTEMMELSER

BLOKK

PRIVAT UTEAREAL

FELLES LEKEAREAL

FELLES GRØNTAREAL

FELLES GANGVEG

FELLES KJØREVEG

FELLES PARKERING

TRAFOKIOSK

SR — UTVENDIG SØPPELROM

EKSIST. VEGETASJON OG MARKFLATER

2 • U — ANGIR ETASJETALL OG UTNYTTET UNDERETASJE

2 • G — ANGIR ETASJETALL OG GARASJE I KJELLER

KOTEHØYDE ANGIR GULV 1. ETG

## STREKSYMBOLER

PLANENS BEGRENSNINGSLINJE

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

YTTERVEGG FOR GARASJE I KJELLER

GRENSE MOT EKSISTERENDE MARKFLATE

FORSLAG TIL EVT. FRAMKJØRING

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
24 JAN 1979
Arkiv 504.4
Saksb.
R. nr. 125-79

| INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|---|
| G | | BREDDEN PÅ VEGT REDUSERT TIL 4,0 m | 19-1-79 | NR |
| F | | BLOKK B1 SENKET 1 M | 10-1-79 | R |
| E | | VIST (STIPLET) MULIGHET FOR FRAMKJØRING/PARKERING VED B2 | 10-11-78 | NR |
| D | | ENDRET INNGANGSPARTI B1 OG B2 SYD | 7-10-78 | R |
| C | 6 | ENDRET HØYDER I VEG TIL LEKEPLASS VEST FOR B 2 | | |
| | | ENDRET INNGANGSPARTIER, FLYTTET TRAPP VED B 2 ØST, ETT VED B 2 VEST, SØPPELROM NED P-PLASS OG TRAPP TIL GANGVEG | 11-9-78 | |
| B | | OFFENTLIG GANGVEG REDUSERT FRA 6 M TIL 3,5 M | 26-6-78 | |
| A | | SPRANG PÅ B 1 ENDRET, KORR. LEKEUTSTYR OG BALKONGER | 24-5-78 | |

**LNO** ÅSSIDEN B/L
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

FELT

MÅL 1:500

| | |
|---|---|
| AALL - LØKELAND og RAGDE A.S | A |
| SIV.ING. JOHS. A. JACOBSEN A.S | B |
| ARNE SANDE A.S | E |
| SIV.ING. CHR. SVENKERUD | SL |
| ANDERSSON & SKJÅNES A.S | K |
| SIV.ING. J. THUNES | V |

FORSLAG TIL
# BEBYGGELSESPLAN

GRUNNLAGSTEGN.:

| TEGN. AV | KONSTR. AV | KONTROLL. AV | KONSULENT | SAK NR. | TEGN. NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | A | 457 | 2000 | G |

BERGEN 26/4 78

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

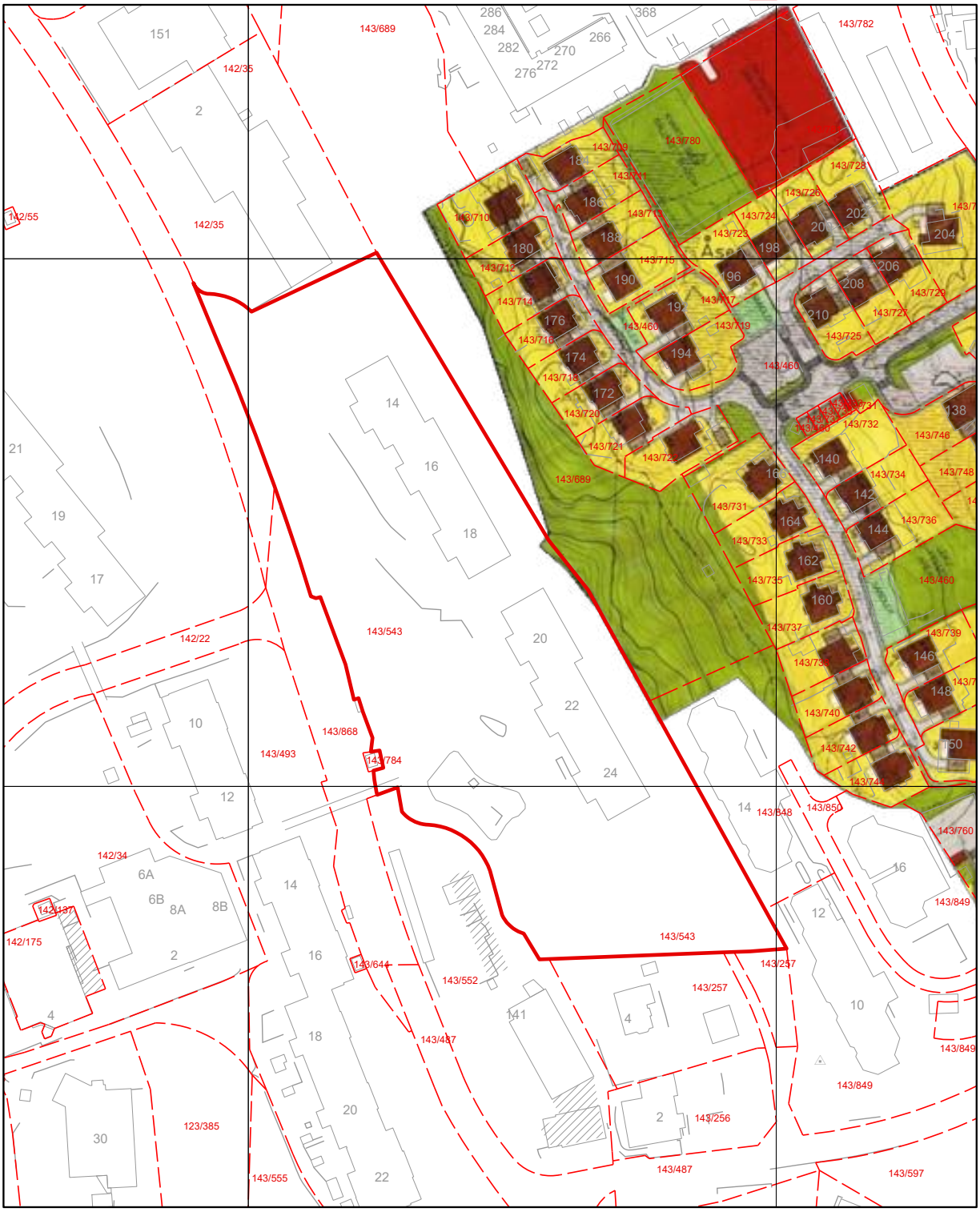
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500 Gnr/Bnr/Fnr: 143/543
Dato: 11.08.2026 Adresse: Skjenbrekken 22 m.fl.

N

PlanID(er): 3326005, 3326003, 3320700, 3325700, 3320101, 3320100

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

Eiendomsflate




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

# TEGNFORKLARING

## 1. BYGGEOMRÅDER

- KJEDET ENEBOLIGER / ENEBOLIG
- OFFENTLIG BYGGEOMRÅDE

## 2. TRAFIKKOMRÅDER

- OFF. KJØREVEG
- OFF. GANGVEG

## 3. ANDRE OMRÅDE

- TR — TRAFOKIOSK (mulig plassering)
- BOSS — UTVENDIG SOPPELROM
- PRIVAT HAGE
- FELLES LEKEAREAL
- FELLES GRØNTAREAL
- FELLES GANGVEG
- FELLES KJØREVEG

## STREKSYMBOLER

- EKS. KOTER
- NYE KOTER
- PLANENS BEGRENSNING
- FELLES STI
- +133,7 — HØYDE OK. VEG
- B II — HUSTYPE
- 134,5 — HØYDE OK. GULV INNGANGSETG.
- 62 — TOMT NR.
- TOMTEGRENSE
- STI
- S — SPEILVENDT HUSTYPE

Bergen kommune
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Arealplanavd.
20.5.86

N

R.4.332.60.03

| | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|
| G | HUS 28 IKKE SPEILVENDT. GARASJE VED HUS 15 FLYTTET 6.05.86 | | KH |
| F | ENDRET HUSTYPE 2,4,14. ENDRET HØYDER PÅ GARASJE 3,5. JUST HUSTYPE 32,34,36,66,68,70,72,73,74,75,76. | 25.04.86 | KL |
| E | MERKET SPEILVENDTE HUSTYPE | 19.03.86 | KL |
| D | ENDRET HUSTYPE NR 2,4,6,8,10,12,13,14 | 14.03.86 | KL |
| C | FORTAU I BOLIGGATENE JUSTERT PLASSERING AV HUS NR. 44-46-52-54-55 | 24.01.86 | KL |
| B | BYTTET HUSTYPE PÅ TOMT 15 | 14.01.86 | KL |
| A | JUST. HØYDE TOMT 37-49 | 10.01.86 | KL |

LNO

# FESTERÅSEN HAGEBY

LAKSEVAG BOLIGBYGGELAG

FELT

MÅL 1:500

| | |
|---|---|
| AALL LØKELAND & RAGDE A.S | A |
| SIVILING. JOHS. A. JACOBSEN A.S | B |
| ARNE SANDE A.S | E |
| SIVING. CHR. SVENKERUD | EL |
| ANDERSSON & SKJÅNES A.S | K |
| SIVING. J. THUNES | V |

# FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN

GRUNNLAGSTEGN.:

| TEGN. AV | KONSTR. AV | KONTROLL. AV | KONSULENT | SAK NR. | TEGN. NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| KL. | K.H. | | | 684 | 2100 | G |

BERGEN 18.11.85.

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

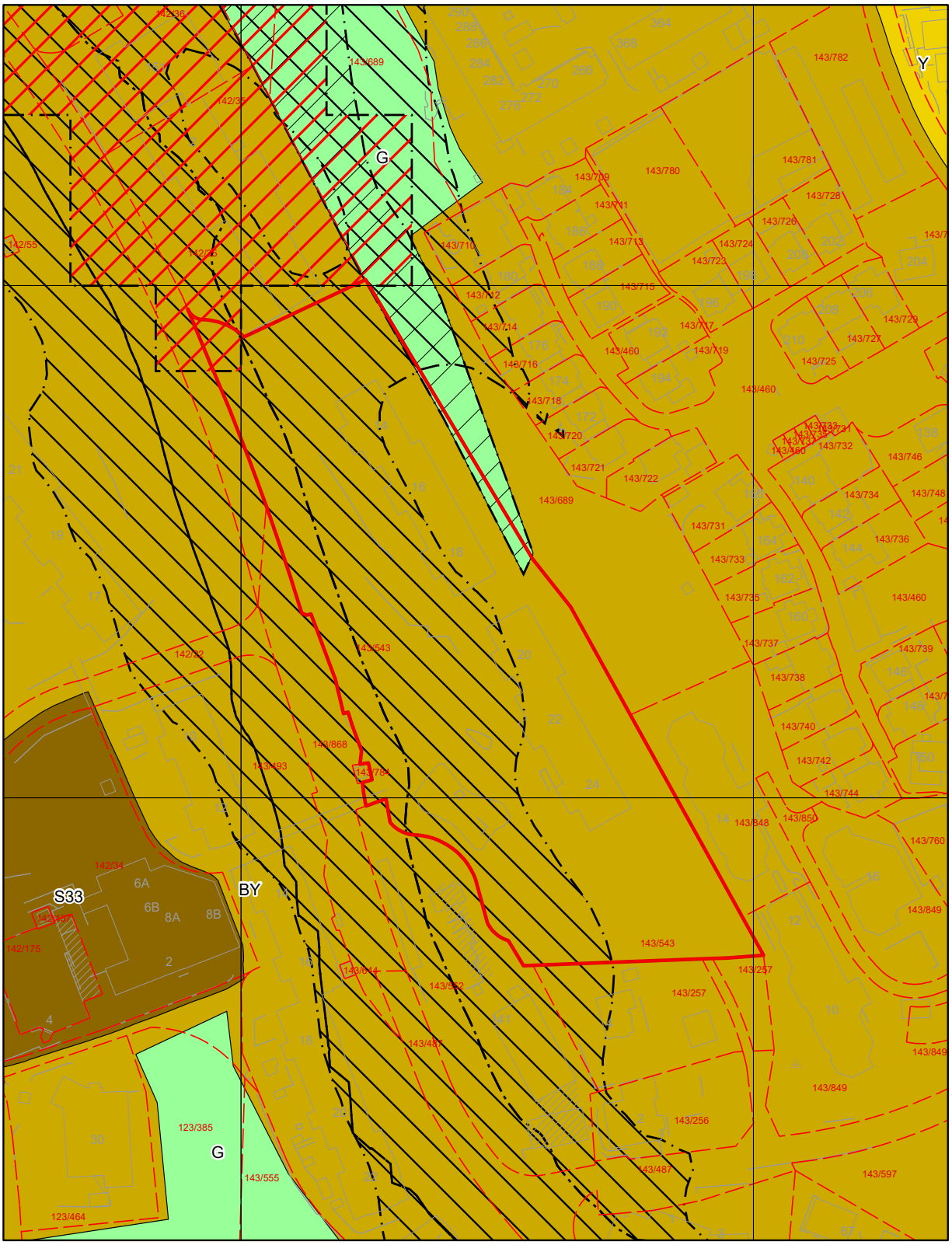
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500
Dato: 11.08.2026

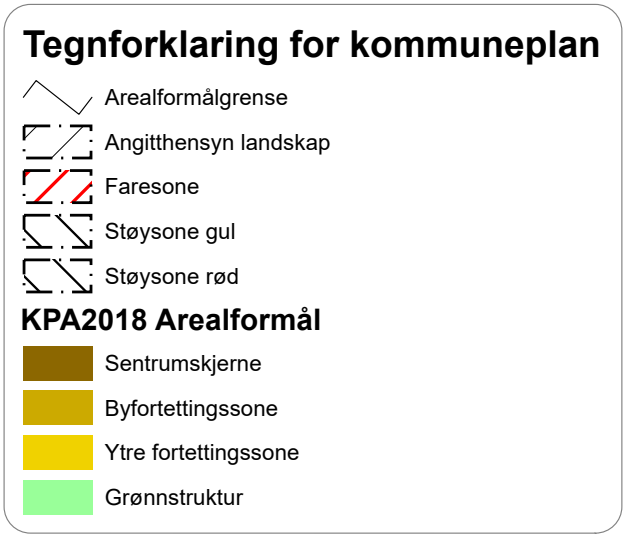
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 143/543
Adresse: Skjenbrekken 22 m.fl.

N

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

Eiendomsflate




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

BERGEN KOMMUNE

# BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Byplandirekteren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

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

MIKRO.
20 JAN 1983
FOTOGRAFERT

Laksevåg Boligbyggelag
Damsgårdsgaten 167,
5031 LAKSEVÅG

VÅR REF. HF/GS
S.nr. 003835

DATO 10.01.83

MIKRO.
20 JAN 1983
FOTOGRAFERT

## FERDIGATTEST

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

| | |
|---|---|
| Byggeplass | LAKSEVÅG, GNR. 43, BNR. 460, Åssiden |
| Byggets art | Boligblokk B-2, nybygg. |
| Byggherre | Åssiden B/L |
| Ansvarshavende | J. Ljosnes |
| Søknad om byggetillatelse mottatt | 14.8.1978 |
| Byggetillatelse gitt | 11.5.1979 |

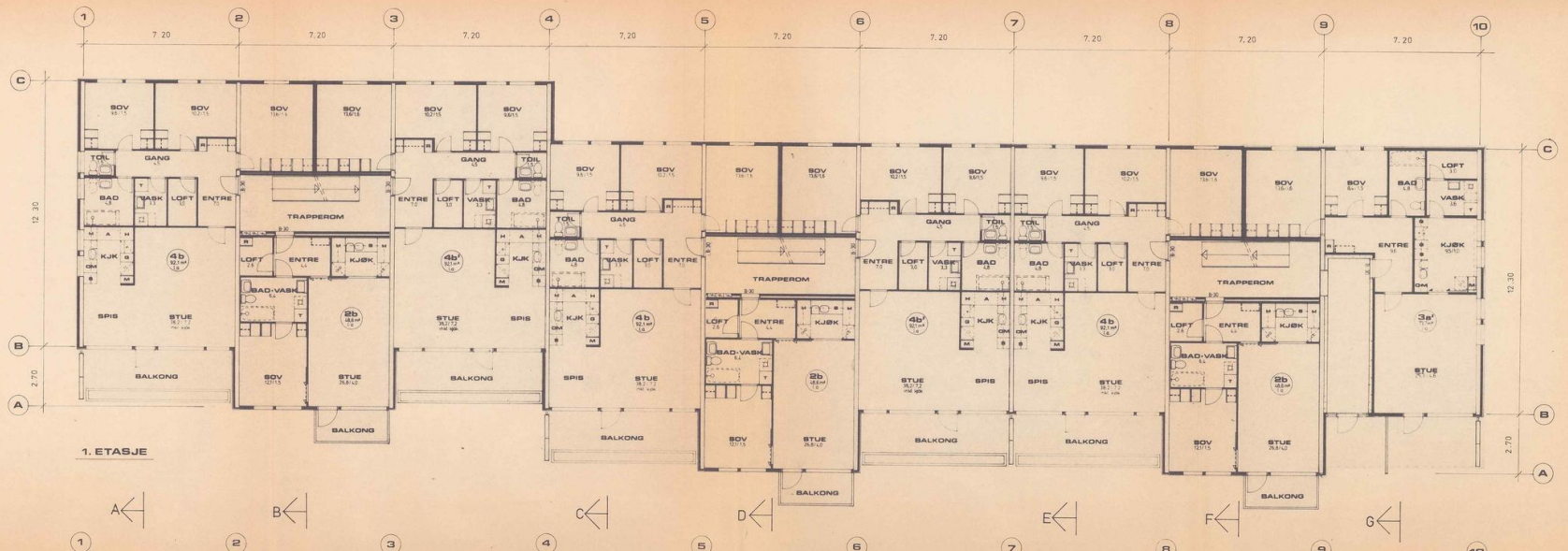
Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

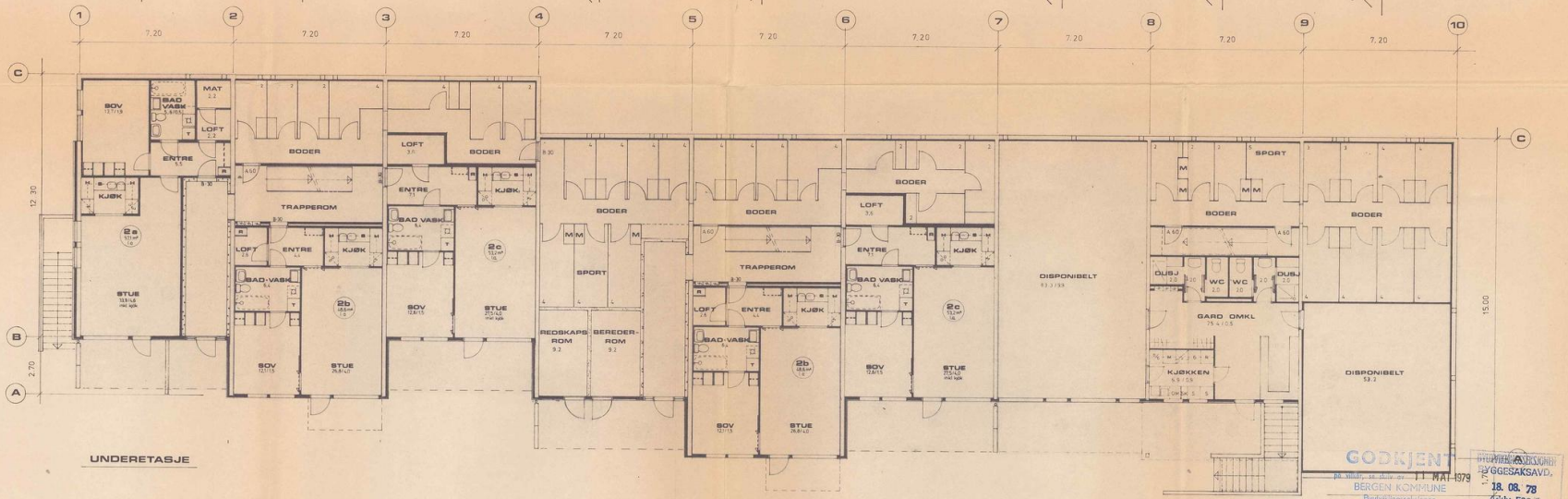
BYGGESAKSAVDELINGEN

P. C. Lund
overingeniør

H. Frugård
bygningskontrollør

Kopi:
Arne Sande A/S v/J. Ljosnes,
Møllendalsbakken 7, 5000 Bergen




GODKJENT
I henhold til lov av 1. juli 1965 nr. 16
11 MAI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN
204 - 79 HH.

BYGGEMELDING
BYGGESAKSAVD.
18. 08. 78
Arkiv 503.1

| TEGN. NR. | REV. |
|---|---|
| SENDT TIL | Stk Dato Stk Dato Stk Dato Stk Dato Stk Dato Stk Dato Stk Dato Stk Dato Stk Dato Stk Dato |
| LBBL | 1 4/9 1 4/9 |
| A | 1 1 |
| B | 1 1 |
| E | 1 1 |
| EL | 11 11 |
| K | |
| V | 11 11 |

| INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**LNO** ÅSSIDEN B.L.
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

FELT B2
MÅL: 1:100

| | |
|---|---|
| AALL – LØKELAND og RAGDE A/S | A |
| SIVILING. JOHS. A. JACOBSEN A/S | B |
| ARNE SANDE A/S | E |
| SIVILING. CHR. SVENKERUD | EL |
| ANDERSSON & SKJÅNES A/S | K |
| SIVILING. J. THUNES | V |

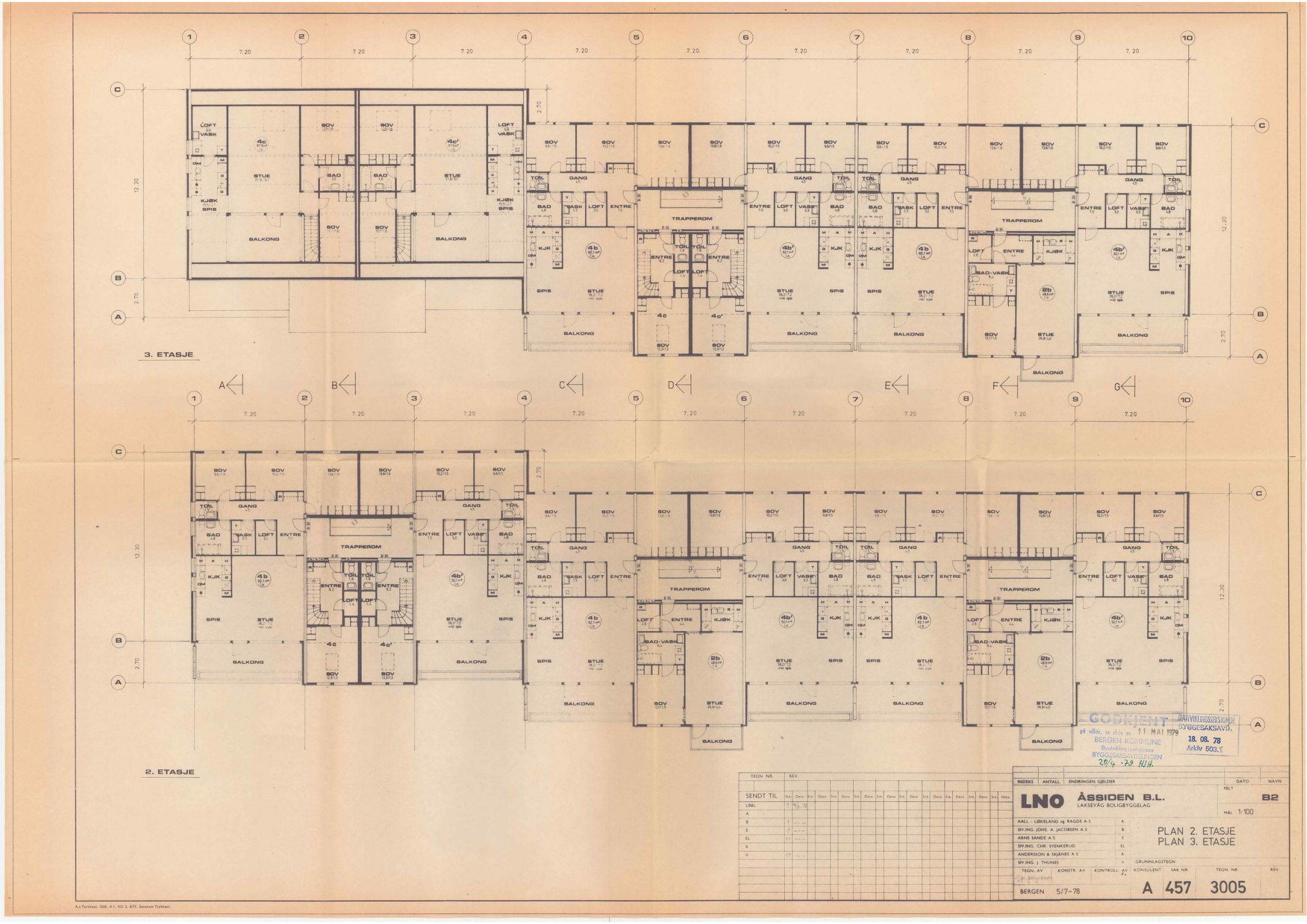
PLAN U. ETASJE
PLAN 1. ETASJE

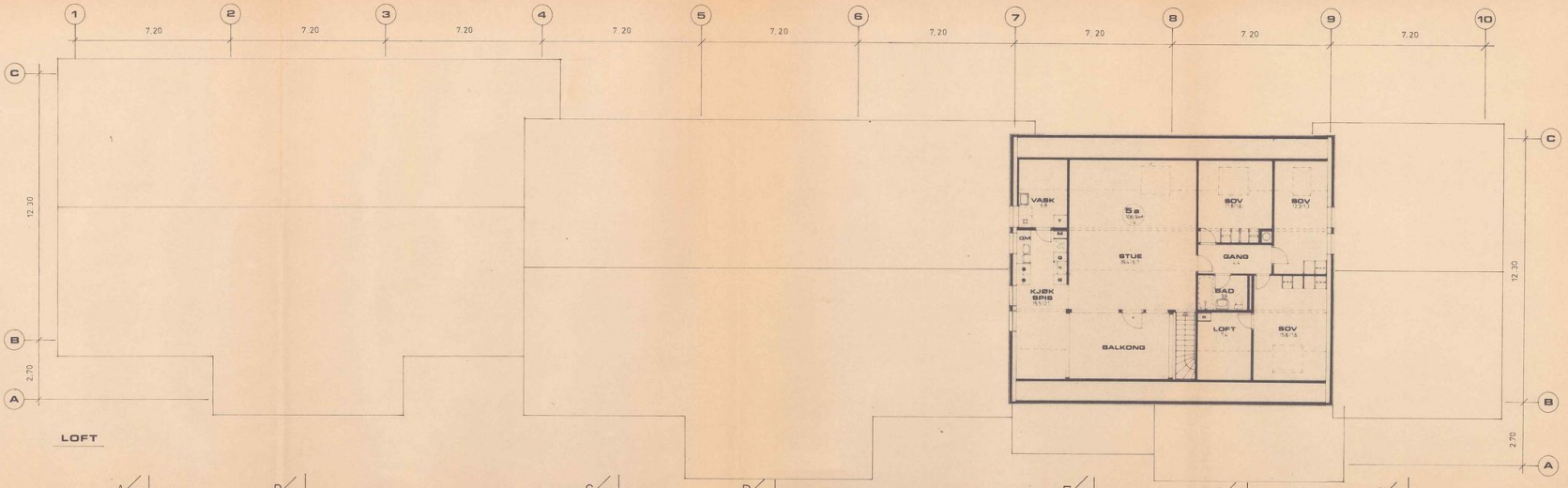
GRUNNLAGSTEGN:

| TEGN. AV | KONSTR. AV | KONTROLL. AV | KONSULENT | SAK NR. | TEGN. NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | A | 457 | 3004 | |

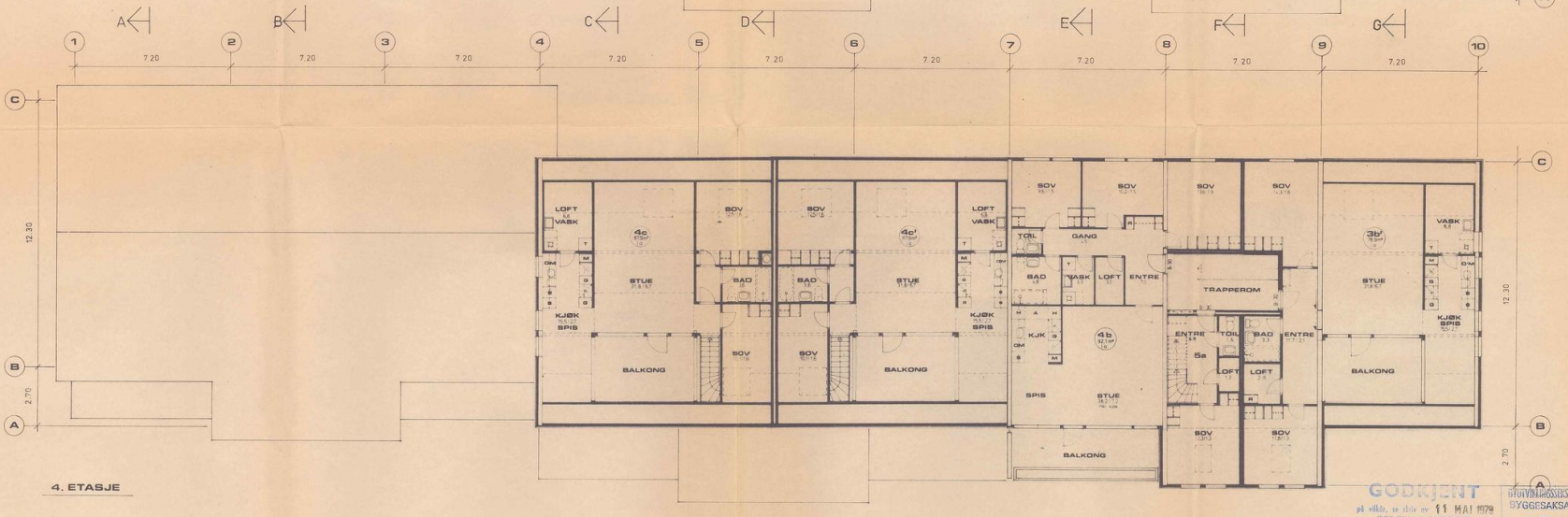
BERGEN 5.7-78

A-s Terrieopl. 1008. A 1. HD 2. 8-77. Senstrum Trykkeri.


3. ETASJE
2. ETASJE
A
B
C
D
E
F
G
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
7.20
2.70
12.30
BALKONG
TRAPPEROM
GANG
TOIL
BAD
VASK
LOFT
ENTRE
KJØK
SPIS
STUE
SOV
BAD-VASK
4b
4b'
4c
4c'
2b
GODKJENT
11 MAI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
18. 08. 78
Arkiv 503.1
BYGGESAKSAVD.
TEGN. NR.
REV.
SENDT TIL
LBBL
A
B
E
EL
K
V
INDEKS
ANTALL
ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
LNO
ÅSSIDEN B.L.
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
FELT
B2
MÅL 1:100
AALL - LØKELAND og RAGDE A.S
SIVILING. JOHS. A. JACOBSEN A.S
ARNE SANDE A.S
SIVILING. CHR. SVENKERUD
ANDERSSON & SKJÅNES A.S
SIVILING J. THUNES
PLAN 2. ETASJE
PLAN 3. ETASJE
GRUNNLAGSTEGN.
TEGN. AV
KONSTR. AV
KONTROLL AV
KONSULENT
SAK NR.
TEGN. NR.
REV.
BERGEN 5/7-78
A 457 3005




LOFT




4. ETASJE

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 11 MAI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
20/4-78 HJH.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
18. 08. 78
Arkiv 503.T

| TEGN. NR. | REV. |
|---|---|
| SENDT TIL | Stk. Dato |
| LBBL | 1 5/7-78 |
| A | 1 |
| B | 1 |
| E | 1 |
| EL | 1 |
| K | 1 |
| V | 1 |

| INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**LNO ÅSSIDEN B.L.**
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

FELT B2
MÅL 1:100

| | |
|---|---|
| AALL – LØKELAND og RAGDE A.S | A |
| SIV.ING. JOHS. A. JACOBSEN A.S | B |
| ARNE SANDE A.S | E |
| SIV.ING. CHR. SVENKERUD | EL |
| ANDERSSON & SKJÅNES A.S | K |
| SIV.ING. J. THUNES | V |

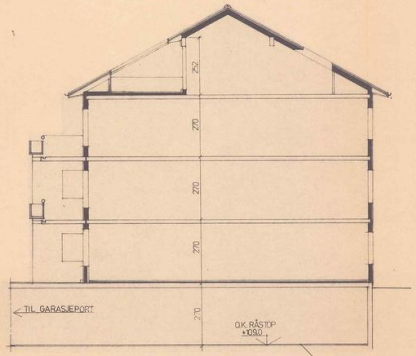
PLAN 4. ETASJE
PLAN LOFT

GRUNNLAGSTEGN.

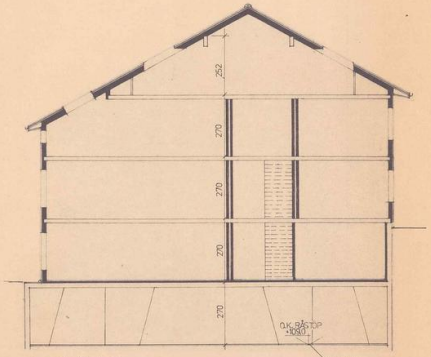
| TEGN. AV | KONSTR. AV | KONTROLL AV | KONSULENT | SAK NR | TEGN. NR | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | A | 457 | 3006 | |

BERGEN 5/7-78

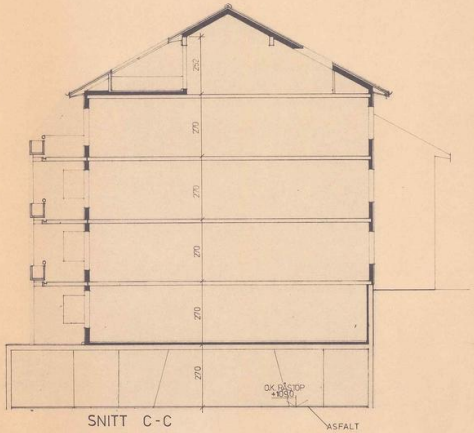
A.s Tanum-Norli. 1000. A 1. HO 2. 9-77. Jessheim Trykkeri.



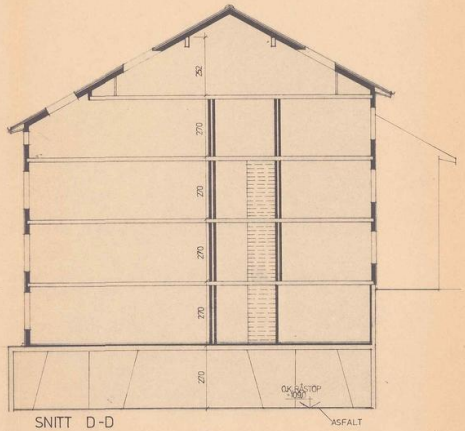

SNITT A-A



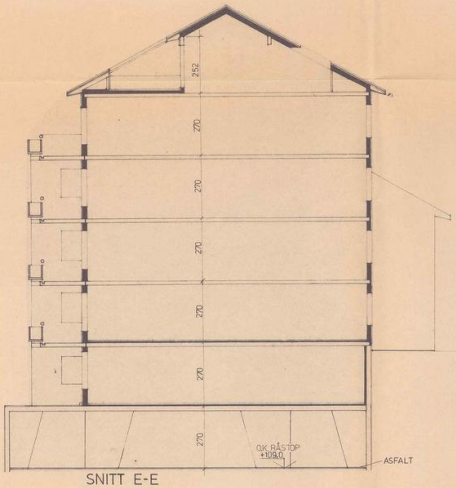

SNITT B-B



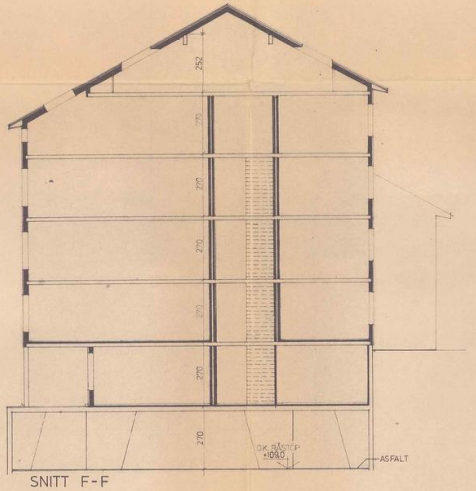

SNITT C-C



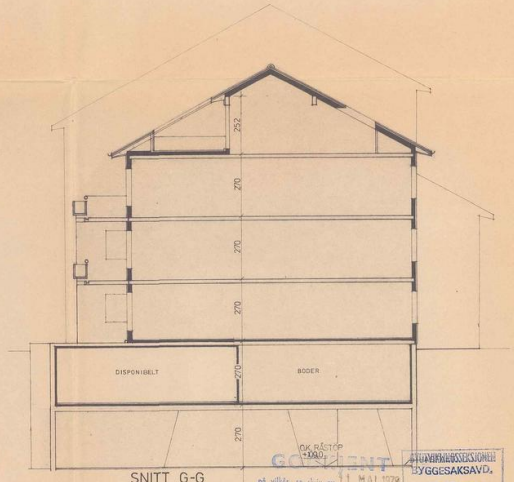

SNITT D-D




SNITT E-E




SNITT F-F




SNITT G-G

GODKJENT
på vilkår av brev av 11 MAI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN
20/4 -78 H/H.

BYGGEMELDINGSKONTOR
BYGGESAKSAVD.
18. 08. 78
Arkiv 503.1

| TEGN. NR. | REV. |
|---|---|

| SENDT TIL | Stk. | Dato | Stk. | Dato | Stk. | Dato | Stk. | Dato | Stk. | Dato | Stk. | Dato | Stk. | Dato | Stk. | Dato | Stk. | Dato | Stk. | Dato | Stk. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LBBL | 1 | 9/6-78 | 1 | 14/6-78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B | 1 | 9/6-78 | 1 | --- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E | 1 | 14/6-78 | 1 | --- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EL | 11 | 14/6-78 | 11 | --- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| V | 11 | 14/6-78 | 11 | --- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**LNO** ÅSSIDEN B.L.
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

FELT B2
MÅL 1:100

| | |
|---|---|
| AALL - LØKELAND og RAGDE A.S | A |
| SIV.ING. JOHS. A. JACOBSEN A.S | B |
| ARNE SANDE A.S | E |
| SIV.ING. CHR. SVENKERUD | EL |
| ANDERSSON & SKJÅNES A.S | K |
| SIV.ING. J. THUNES | V |

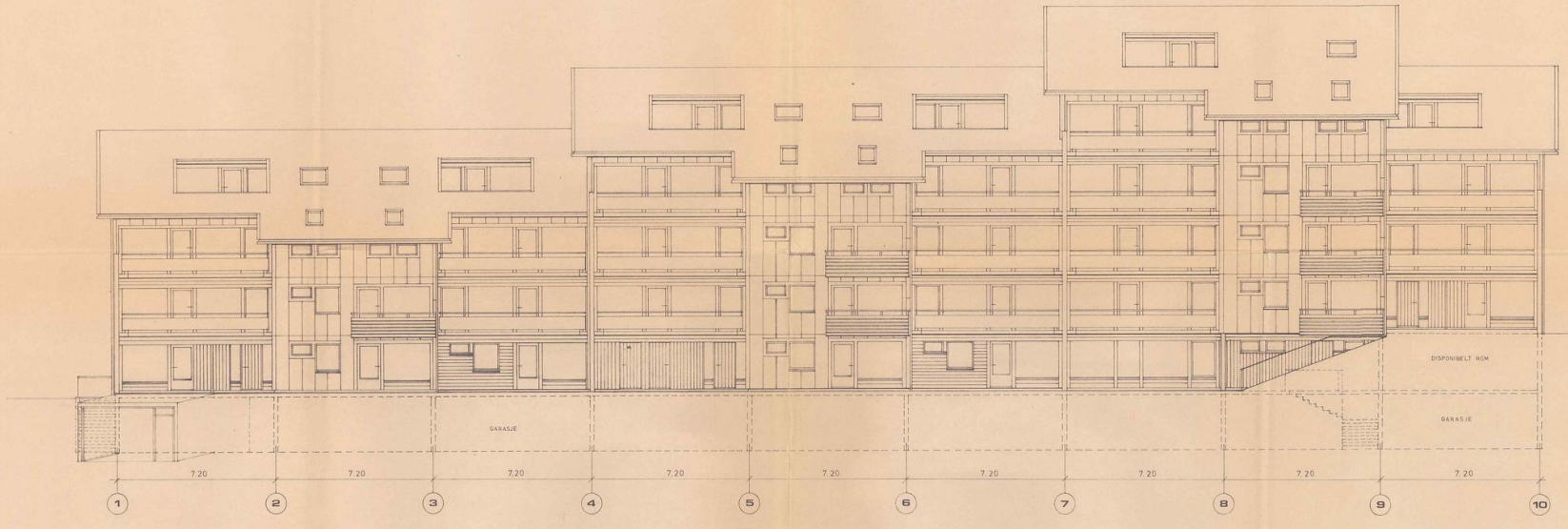
SNITT

GRUNNLAGSTEGN

| TEGN. AV | KONSTR. AV | KONTROLL AV | KONSULENT | SAK NR. | TEGN. NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | A | 457 | 3007 | |

BERGEN 5/7-78

A.s Terrieppi. 1080. A1. HO 2. 8-77. Senstrøm Trykkeri.




FASADE SYD - VEST

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 11 MAI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byfullmektigen
BYGGESAKSAVD.
20/4-78 HJH.

BYUTVIKLINGSDIREKTØREN
BYGGESAKSAVD.
18. 08. 78
Arkiv 503.1

| TEGN. NR. | REV. |
|---|---|
| SENDT TIL | Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato |
| LBBL | 1 11/8-78 |
| A | |
| B | 1 — — |
| E | 1 — — |
| EL | 1 — — |
| K | |
| V | 1 — — |

| INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**LNO** ÅSSIDEN B.L.
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

FELT B2

MÅL 1 : 100

| | |
|---|---|
| AALL - LØKELAND og RAGDE A.S | A |
| SIV.ING. JOHS. A. JACOBSEN A.S | B |
| ARNE SANDE A/S | E |
| SIV.ING. CHR. SVENNERUD | EL |
| ANDERSSON & SKJÅNES A.S | K |
| SIV.ING. J. THUNES | V |

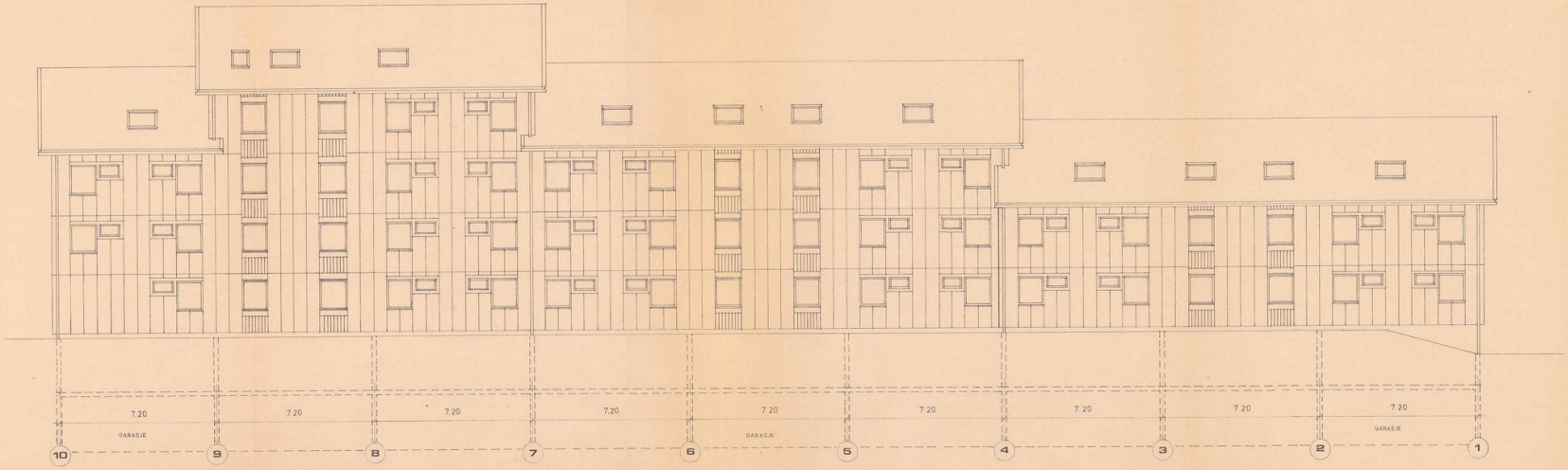
# FASADE S-V

GRUNNLAGSTEGN

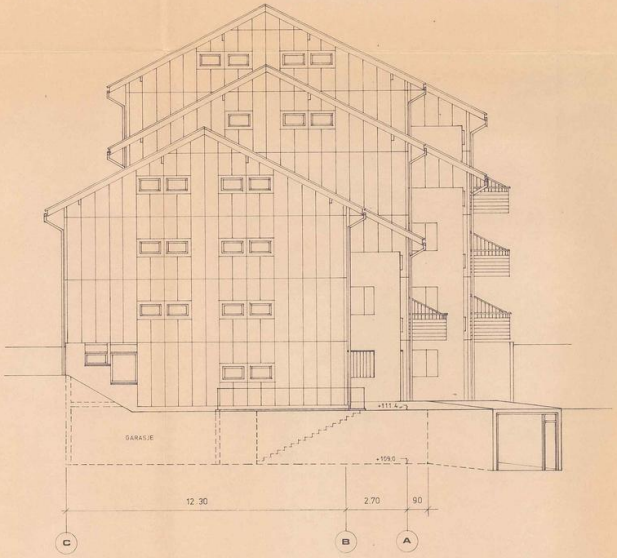
| TEGN. AV | KONSTR. AV | KONTROLL AV | KONSULENT | SAK. NR. | TEGN. NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| P.S.S. | | | A | 457 | 3009 | |

BERGEN 24.07 1978

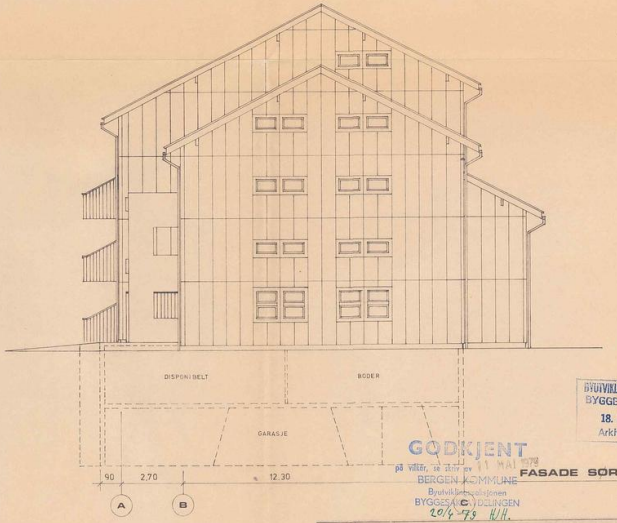
A.s Terrasopi. 1000. A1. 8.9.gj. 8-77. Senterum Trykkeri.




FASADE NORD-ØST




FASADE NORD-VEST




FASADE SØR-ØST

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
18. 08. 78
Arkiv 503.1

GODKJENT
på vilkår, se brev av 11 MAI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
20/4-79 HH.

| TEGN. NR. | REV. |
|---|---|
| SENDT TIL | Stk. Dato |
| LBBL | 1 18/8-78 |
| A | |
| B | 1 |
| E | 1 |
| EL | 1 |
| K | |
| V | 1 |

| INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

LNO ÅSSIDEN B.L.
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

FELT B2
MÅL 1 : 100

| | |
|---|---|
| AALL - LØKELAND og RAGDE A.S | A |
| SIV.ING. JOHS. A. JACOBSEN A.S | B |
| ARNE SANDE A.S | E |
| SIV.ING. CHR. SVENKERUD | EL |
| ANDERSSON & SKJÅNES A.S | K |
| SIV.ING. J. THUNES | V |

FASADE N-Ø, N-V & S-Ø

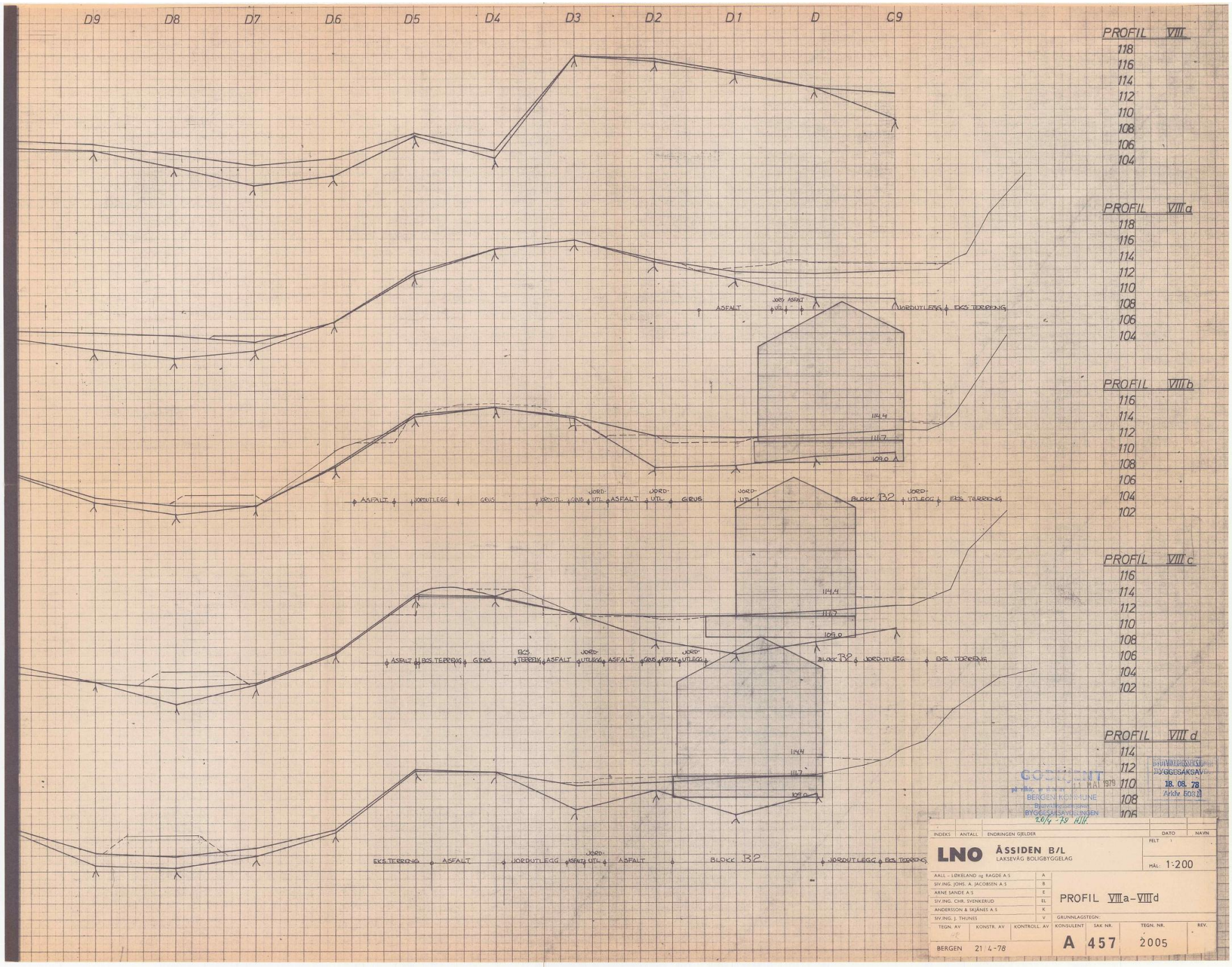
| TEGN. AV | KONSTR. AV | KONTROLL. AV |
|---|---|---|
| p.s.s. | | |

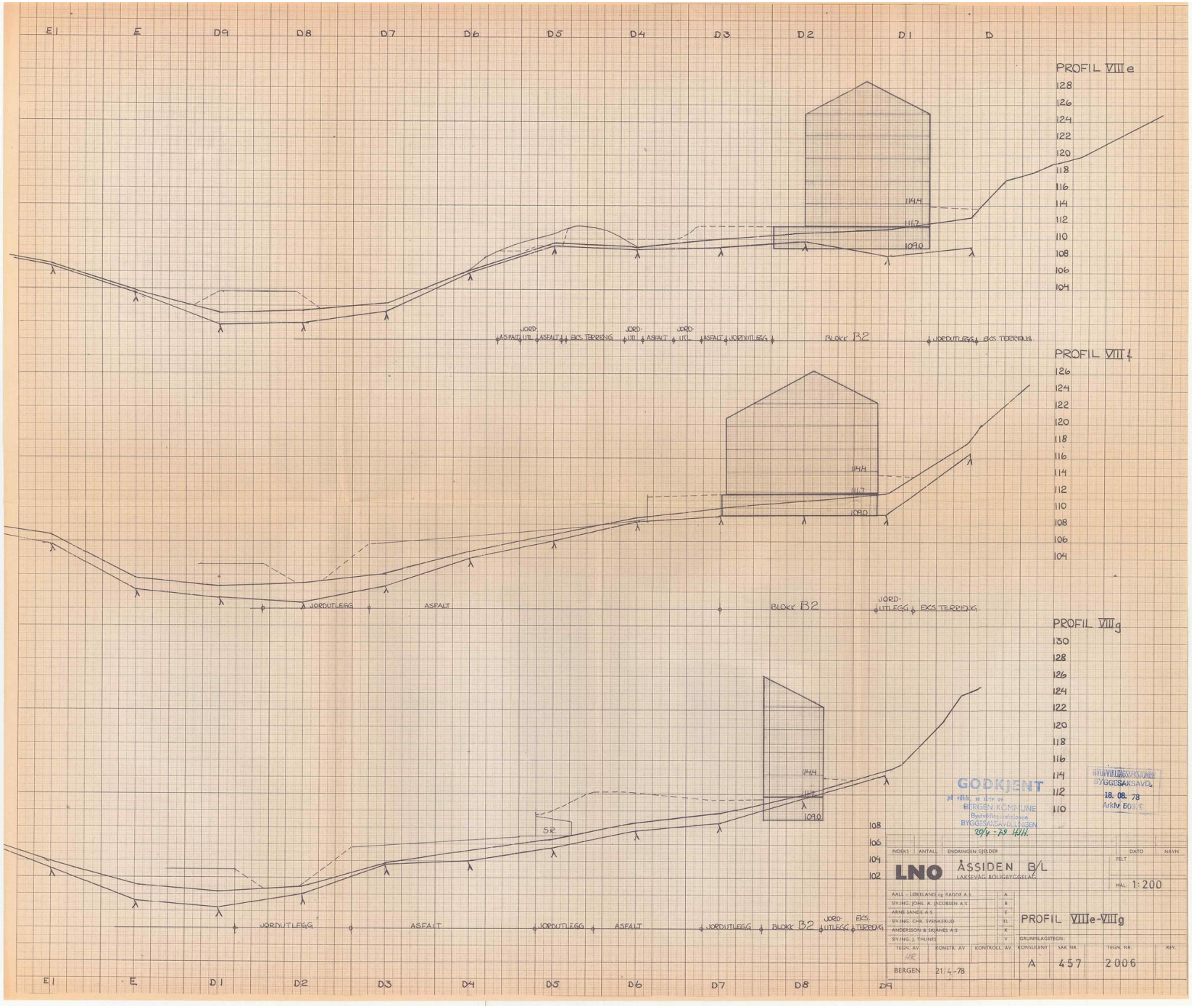
BERGEN 3/8 1978

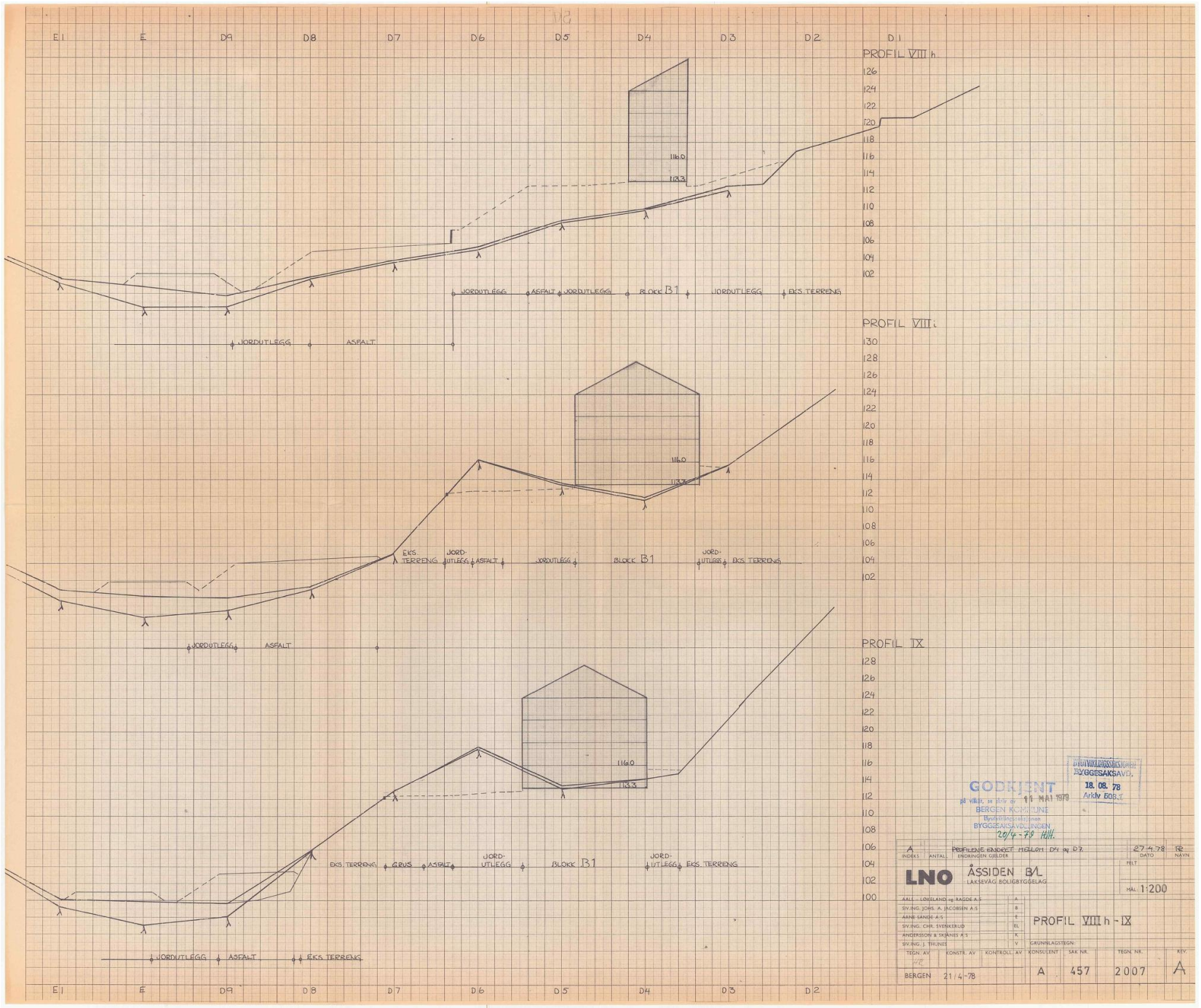
GRUNNLAGSTEGN

| KONSULENT | SAK NR. | TEGN. NR. | REV |
|---|---|---|---|
| A | 457 | 3010 | |

A.s Tanvassl. 1000. A1. 0 9 gl. 8-77. Sentrum Trykkeri.


D9
D8
D7
D6
D5
D4
D3
D2
D1
D
C9
PROFIL VIII
118
116
114
112
110
108
106
104
PROFIL VIIIa
PROFIL VIIIb
PROFIL VIIIc
PROFIL VIIId
ASFALT
JORD-UTL.
JORDUTLEGG
EKS TERRENG
GRUS
BLOKK B2
114.4
111.7
109.0
LNO
ÅSSIDEN B/L
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
PROFIL VIIIa–VIIId
A 457
2005
BERGEN 21/4-78
18. 08. 78


E1 E D9 D8 D7 D6 D5 D4 D3 D2 D1 D
PROFIL VIII e
128 126 124 122 120 118 116 114 112 110 108 106 104
114.4
111.7
109.0
JORD- ASFALT UTL. ASFALT BKS. TERRENG JORD- UTL. ASFALT JORD- UTL. ASFALT JORDUTLEGG BLOKK B2 JORDUTLEGG BKS. TERRENG
PROFIL VIII f
126 124 122 120 118 116 114 112 110 108 106 104
114.4
111.7
109.0
JORDUTLEGG ASFALT BLOKK B2 JORD- UTLEGG BKS TERRENG
PROFIL VIII g
130 128 126 124 122 120 118 116 114 112 110 108 106 104 102
114.4
111.7
109.0
S2
JORDUTLEGG ASFALT JORDUTLEGG ASFALT JORDUTLEGG BLOKK B2 JORD- UTLEGG BKS. TERRENG
E1 E D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7 D8 D9
GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
19/4-79 111.
BYGNINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
18. 08. 78
Arkiv 503.5
INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN
FELT
LNO ÅSSIDEN B/L
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
MÅL: 1:200
AALL - LOKELAND og RAZDE A.L.
SIV.ING. JOHS. A. JACOBSEN A/S
ARNE SANDE A/S
SIV.ING. CHR. SVENNERUD
ANDERSSON & SKJÅNES A/S
SIV.ING. J. THUNES
PROFIL VIIIe-VIIIg
GRUNNLAGSTEGN:
TEGN. AV | KONSTR. AV | KONTROLL AV | KONSULENT | SAK NR. | TEGN. NR. | REV.
BERGEN 21/4-78
A 457 2006




GODKJENT
på vilkår, se skriv av 14 MAI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byfornyelsesadministrasjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
20/4-79 Hill.

BYFORNYELSESADMINISTRASJONEN
BYGGESAKSAVD.
18. 08. 78
Arkiv 508.3

| INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|---|
| A | | PROFILENE ENDRET MELLOM D4 og D7. | 27.4.78 | SR |

LNO ÅSSIDEN B/L
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

MÅL: 1:200

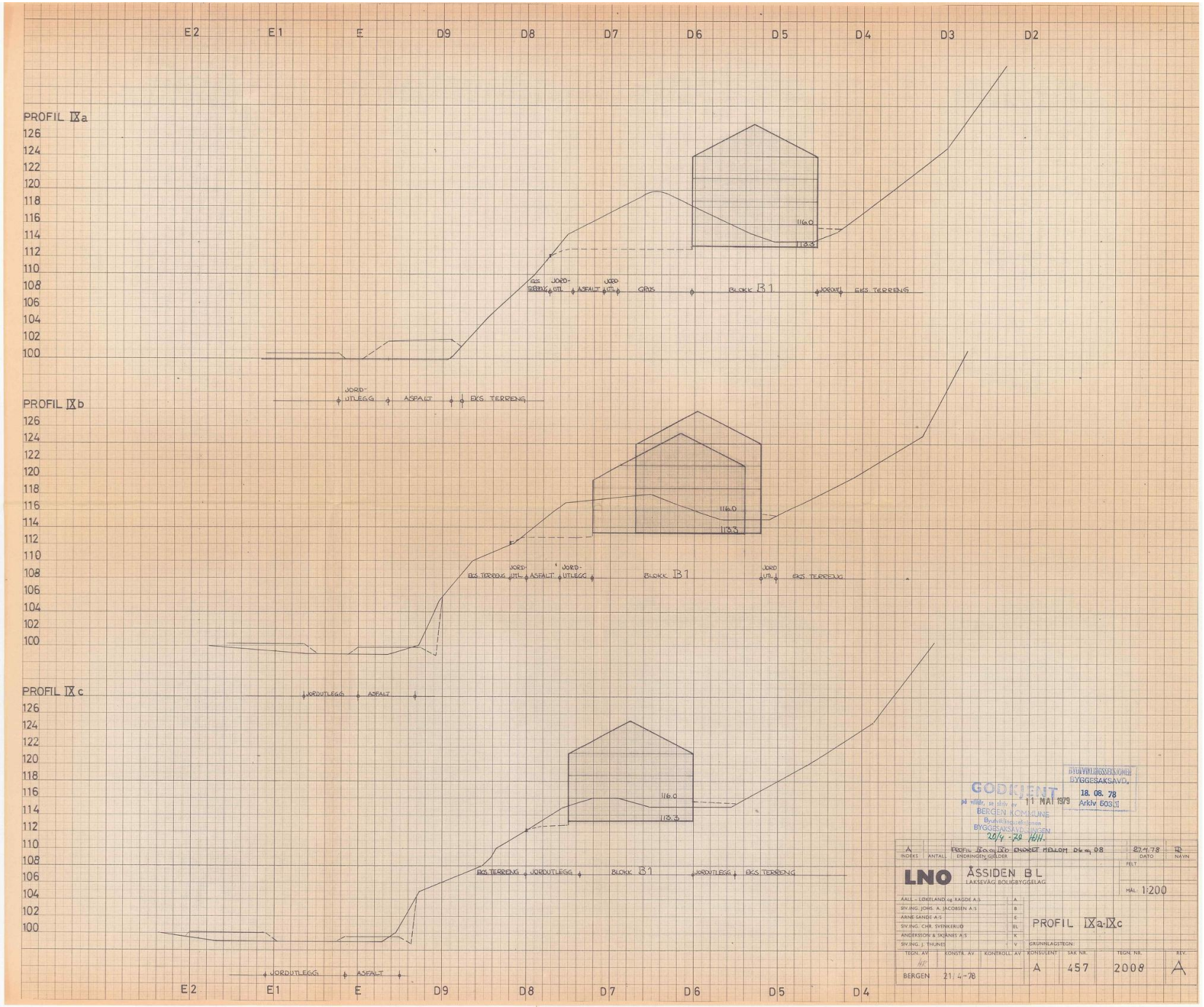
AALL - LØVELAND og RADDE A.S
SIV.ING. JOHS. A. JACOBSEN A.S
ARNE SANDE A.S
SIV.ING. CHR. SVENKERUD
ANDERSON & SKJANES A.S
SIV.ING. J. TRUNES

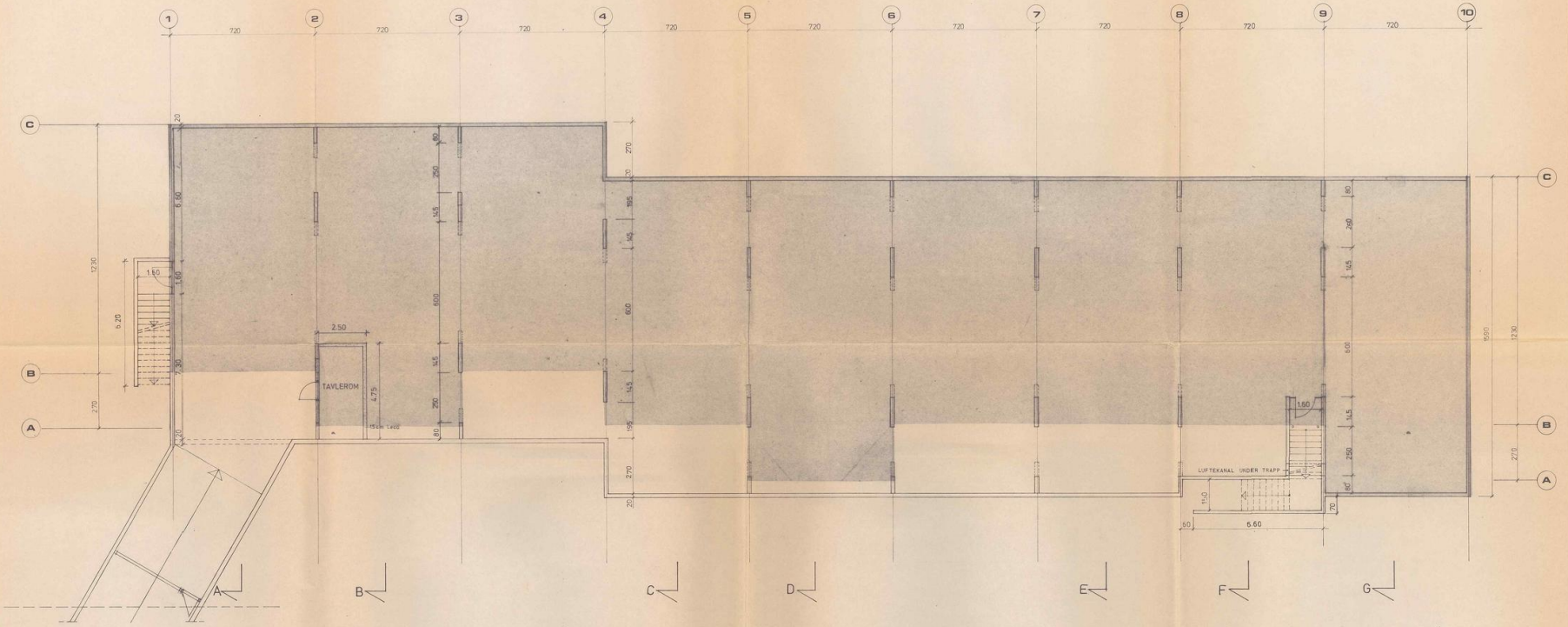
PROFIL VIII h - IX

GRUNNLAGSTEGN:

| TEGN. AV | KONSTR. AV | KONTROLL AV | KONSULENT | SAK NR. | TEGN. NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | A | 457 | 2007 | A |

BERGEN 21/4-78


E2
E1
E
D9
D8
D7
D6
D5
D4
D3
D2
PROFIL IXa
126
124
122
120
118
116
114
112
110
108
106
104
102
100
EKS TERRENG
JORD-UTL.
ASFALT
GRUS
BLOKK B1
116.0
113.3
PROFIL IXb
JORD-UTLEGG
ASFALT
EKS. TERRENG
PROFIL IXc
JORDUTLEGG
ASFALT
EKS TERRENG
BLOKK B1
GODKJENT
11 MAI 1979
BYGGESAKSAVD.
18. 08. 78
Arkiv 603/11
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
20/4 - 79 HH.
A
ENDRET MELLOM D4 og D8
27.7.78
LNO
ÅSSIDEN BL
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
MÅL 1:200
PROFIL IXa-IXc
BERGEN 21/4-78
A
457
2008
A




GODKJENT
på vilkår, se skriv av 11 MAI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN
20/4 - 79 HH.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
18. 08. 78
Arkiv 503.31

| TEGN. NR. | REV. |
|---|---|
| SENDT TIL | Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato Stk. Dato |
| LBBL | 1 19.9 1 19.10 |
| A | |
| B | 1 " 1 " |
| E | 1 " 1 " |
| EL | 11 " 11 " |
| K | |
| V | 11 " 11 " |

| INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**LNO** ÅSSIDEN B.L.
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

FELT B2
MÅL 1 : 100

AALL - LØKELAND og RAGDE A/S A
SIV.ING. JOHS. A. JACOBSEN A/S B
ARNE SANDE A/S E
SIV.ING. CHR. SVENKERUD EL
ANDERSSON & SKJÅNES A/S K
SIV.ING. J. THUNES V

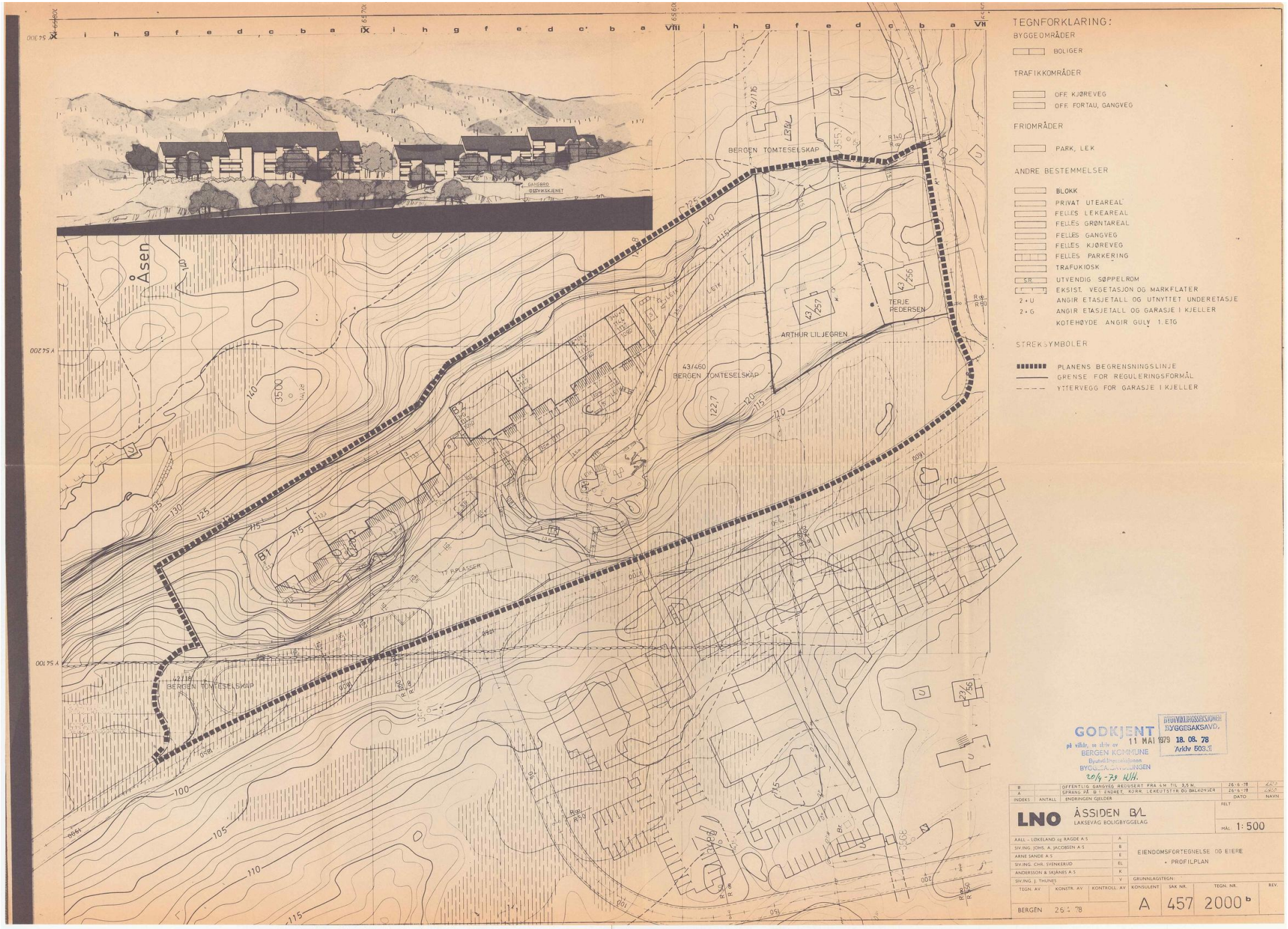
# PLAN GARASJE

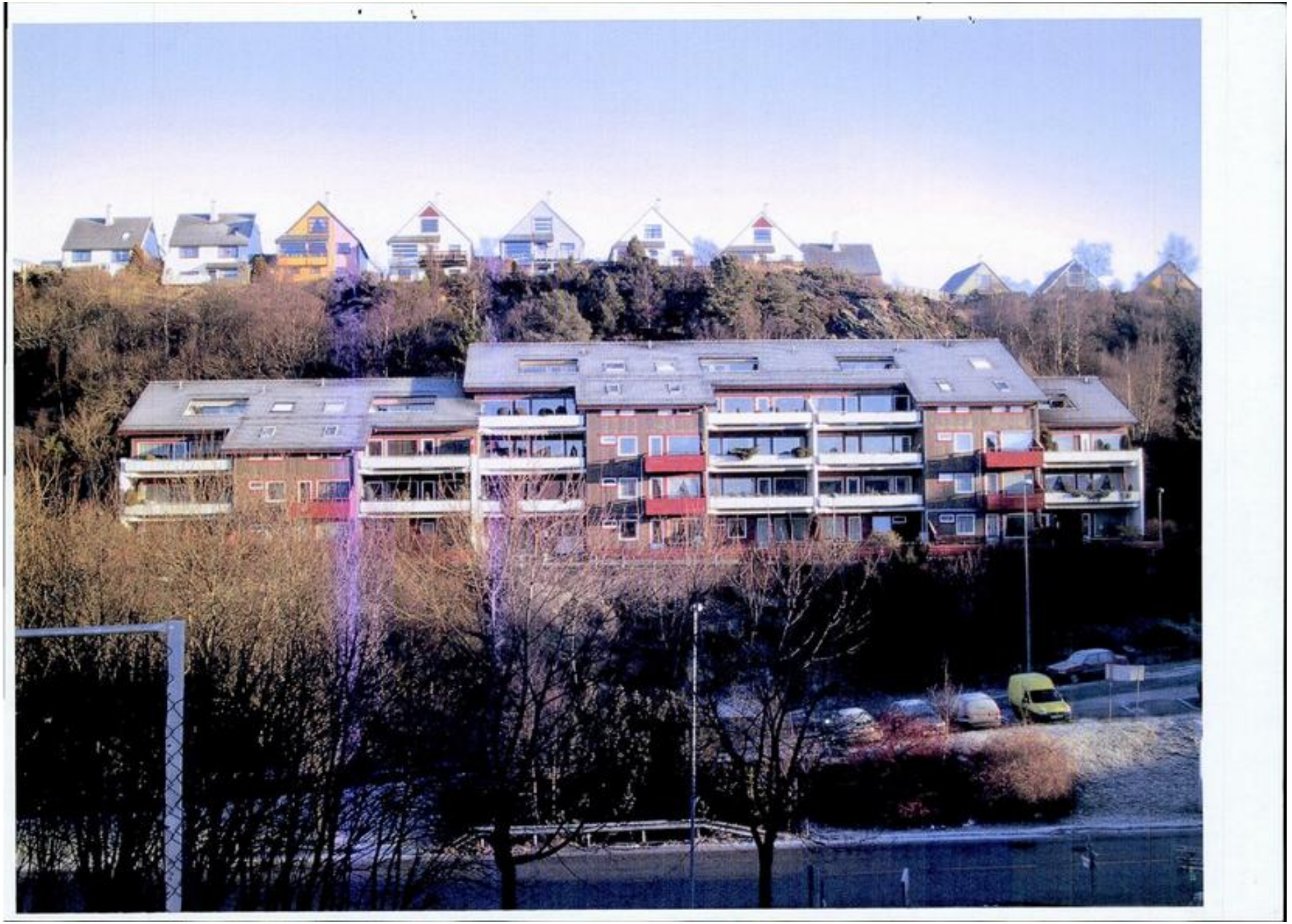
TEGN. AV | KONSTR. AV | KONTROLL AV

BERGEN 5/7-78

GRUNNLAGSTEGN:
KONSULENT | SAK NR. | TEGN. NR. | REV.
A | 457 | 3003 |

A.s Tanrisejs. 1000. A1. HD 2. 8/77. Sentrum Trykkeri.


TEGNFORKLARING:
BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
TRAFIKKOMRÅDER
OFF. KJØREVEG
OFF. FORTAU, GANGVEG
FRIOMRÅDER
PARK, LEK
ANDRE BESTEMMELSER
BLOKK
PRIVAT UTEAREAL
FELLES LEKEAREAL
FELLES GRØNTAREAL
FELLES GANGVEG
FELLES KJØREVEG
FELLES PARKERING
TRAFOKIOSK
S.R. UTVENDIG SØPPELROM
EKSIST. VEGETASJON OG MARKFLATER
2 • U ANGIR ETASJETALL OG UTNYTTET UNDERETASJE
2 • G ANGIR ETASJETALL OG GARASJE I KJELLER
KOTEHØYDE ANGIR GULV 1. ETG
STREKSYMBOLER
PLANENS BEGRENSNINGSLINJE
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
YTTERVEGG FOR GARASJE I KJELLER
GODKJENT
11 MAI 1979
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutvalgssekretariatet
BYGGESAKSAVD. BERGEN
BYGGESAKSAVD.
18. 08. 78
Arkiv 503.2
LNO ÅSSIDEN BL
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
EIENDOMSFORTEGNELSE OG EIERE
• PROFILPLAN
BERGEN 26/4 '78
A 457 2000 b



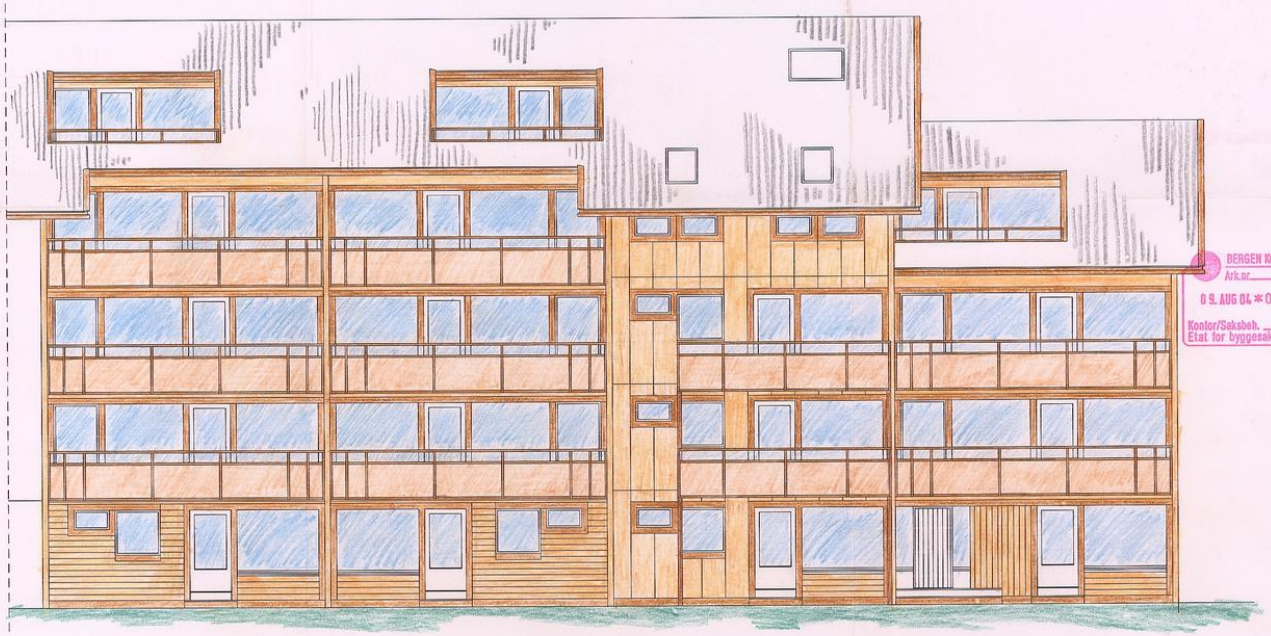
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
09. AUG 04
Kontor/Saksbeh
O.L. TVILDE Xs.
OKT. 2001.



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
09. AUG 04 *00411161
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

| REV. INDEX | ANT. | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

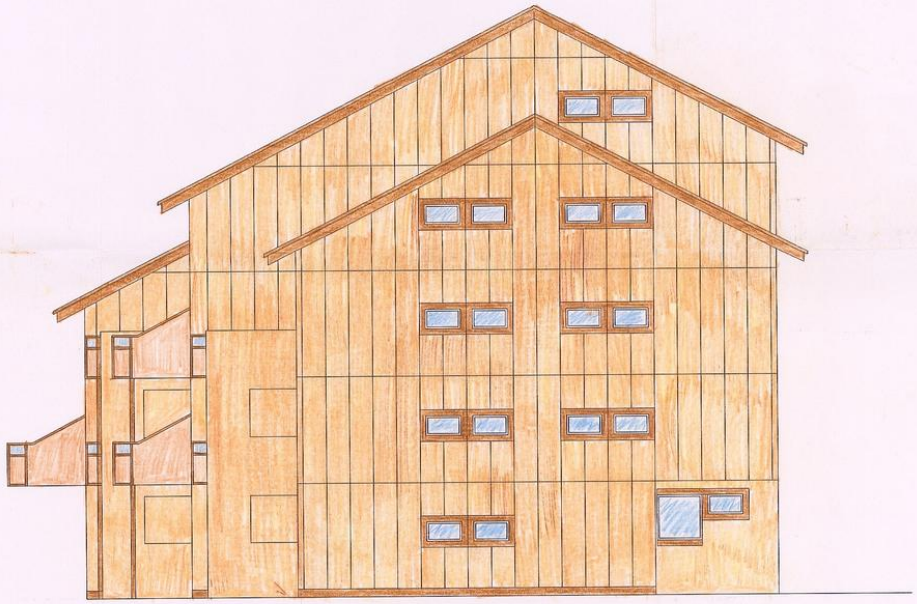
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato: 08.06.04 | Konstr./Tegnet: OLT | | Målestokk: 1 : 75 | O. L. TVILDE AS<br>Sivilarkitekt MNAL<br>5700 Voss. |
| Filnavn | | Godkjent | | |
| ÅSSIDEN BORETTSLAG | | | Endelig nr. | Endelig ant. |
| FASADE MOT NORDØST | | | | |
| Nummerering: | Index: | Garanti: | | |



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
09. AUG 04 *00411161
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

| REV. INDEX | ANT. | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato 08.06.04 | Kontr./Tegnet OLT | Målestokk 1 : 75 | O. L. TVILDE AS<br>Sivilarkitekt MNAL<br>5700 Voss. |
| ÅSSIDEN BORETTSLAG | | | Erstatter nr. / Erstattet av: |
| FASADE SYDVEST | | | |



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
09. AUG 04 *00411161
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

| REV. INDEX | ANT. | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato 08.06.04 | Konstr./Tegnet 5700 Voss. | | Målestokk 1 : 75 | FASADE MOT SØRØST |
| Filnavn | | Godkjent | | O. L. TVILDE AS Sivilarkitekt MNAL |
| ÅSSIDEN BORETTSLAG | | | | Erstatning for: / Erstattet av: |
| Tiltaksnr/beg: | Index: | Beregning: | | |

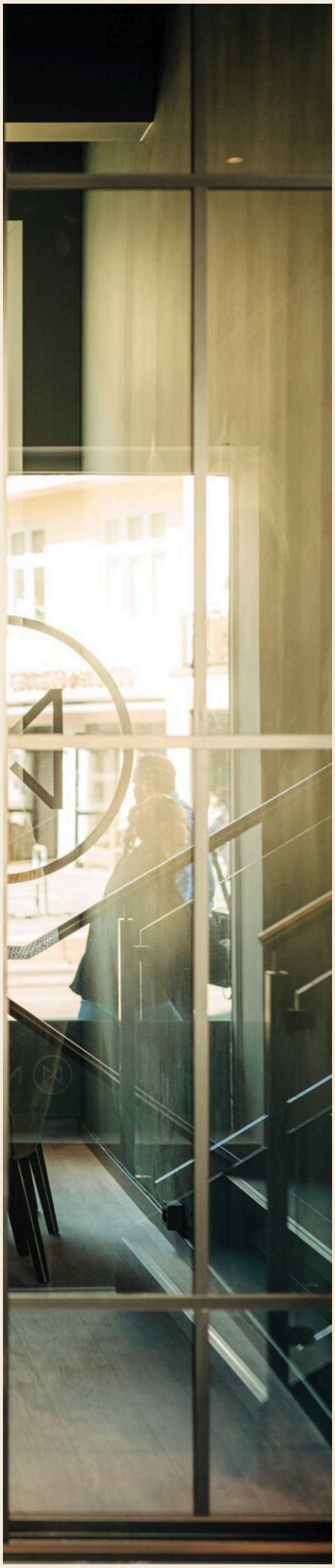
Velkommen til

# Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
**55 18 01 01**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner 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. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0124/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skjenbrekken 22 5184 OLSVIK
Matrikkel: Gnr 143, bnr 543 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271