

Olsvikåsen 20



Velkommen til

Olsvikåsen 20



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

4 min fra Vestkanten

Lys & fin 3-roms toppleilighet i populært borettslag! Solrik balkong på 16m². Garasjeplass m/lader. Varmtvann inkl.

Prisantydning	2 490 000,-
Fellesgjeld	296 479,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	2 796 041,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 469,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1978

Megler	Tonje Roaldsen
Telefon	980 11 167
E-post	t.roaldsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Tonje Roaldsen har gleden av å presentere Olsvikåsen 20 - en innbydende 3-roms leilighet med sentral beliggenhet! Leiligheten innehar en god standard hvor du kan flytte rett inn. Bosett deg i et etablert boligområde med kort vei til buss, matbutikk, Vestkanten Storsenter samt skoler og barnehager

- Balkong på ca. 16m² med gode solforhold midtsommers
- Varmtvann, kabel-tv/internett inkludert i felleskostnadene (!)
- Disponerer garasjeplass med elbil-lader
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Disponerer ekstern bod på 3,1m²
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp

- 1 min gange til busstopp
- 2 min gange til Kiwi
- Gangavstand til skoler og barnehager
- 4 min kjøring til Vestkanten Storsenter
- Nærhet til nydelige turmuligheter

Arealer og innhold

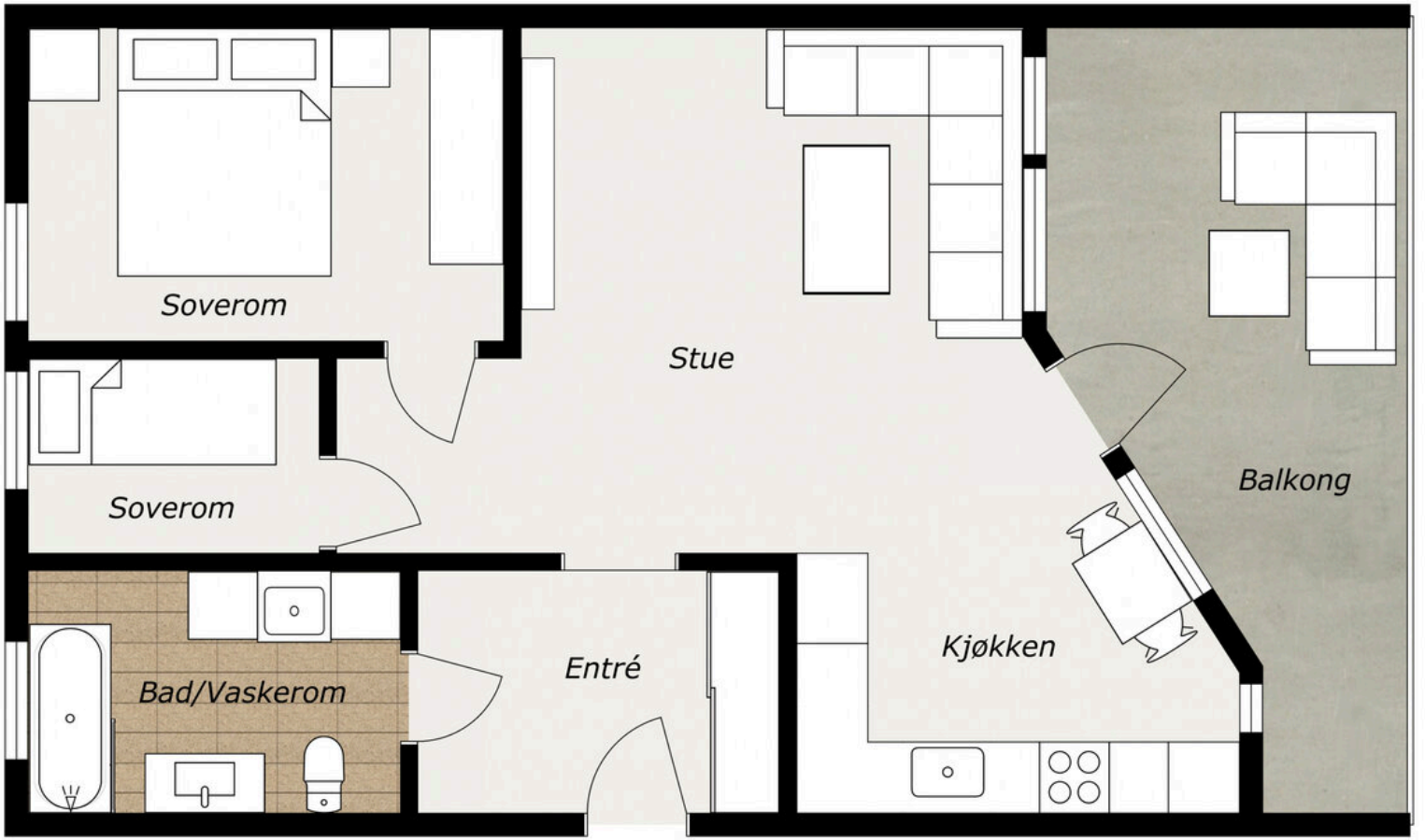
BRA-i:	64 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong.

IMOTIV.NO

Olsvikåsen 20



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.






































SIEMENS








20



Informasjon

Olsvikåsen 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0149/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Olsvikåsen 20, 5183 OLSVIK
Gnr 143, bnr 493 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 188 i Fredheim Borettslag, org.nr. 951598216

Selger
Tonje Vinnem Fosse

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
296 479,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 786 479,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 796 041,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 805 341,- (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
1978

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 64 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en bod på 3,1m² i 1. etasje. 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:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 188 i borettslagets fellesareal.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Modernisering og påkostninger

Tidligere eier:
- Satt opp noen lettvegger og endret planløsningen
- Oppgradering av bad med nytt toalett, badekar, fliser og veggpanel

Nåværende eier:
2025:
- Byttet ut skrusikringer med automatsikringer og utført el-kontroll

2024:
- Lagt opp lysbryter i garderobe/bod

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Utført av forrige eier: 2019: Lagt fliser oppå eksisterende fliser på gulv, nye veggplater og noen nye skap. 2018: Ny WC og satt inn badekar.

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?
- Ja, faglært. Garasje er blitt oppgradert i regi av Borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. 08.03.24 Berland Elektro AS: Flytte lysbryter i garderobe. Bytte av stikk sov og stue til alt u/jordet slik som original installasjon 10.02.25 Hus Elektro Bergen AS: Skiftet innhold i sikringsskap og satt inn jordfeilautomater og overspenningsvern. Skiftet til ny hovedbryter.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 10.02.25 av Hus Elektro Bergen AS.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Borettslaget har avtale med Elaway AS om drift av ladeanlegg. Det

var de som installerte el-billaderen. Arbeidet ble utført i 2022.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Borettslaget har utført rengjøring av ventilasjon i alle blokker mars 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært. Utført av tidligere eier: Planløsning er endret i leilighet. Stue er der hvor soverommet var opprinnelig. De har laget 2 soverom i opprinnelig stue I 2023 ble det laget skyvedørsgarderobe i gang.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. I forbindelse med oppgradering av garasjeanlegg i 2023 ble det utført noe reparasjon av betong overflater.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Mange boenheter har installert feil type ventilator på kjøkken. Det er derfor mottatt pålegg om utbedring av dette innen 1 /11-25. Borettslaget har innhentet tilbud på utbedring som andelseier står fritt til å bruke. Dette vil bli utbedret på nåværende eiers regning. Alternativ til utbedring er et kontantoppgjør tilsvarende tilbudet innhentet av borettslag hvor kjøper så overtar ansvar for utbedring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sindre Berentsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegg og etasjeskillere.
- Ytterveggene er utført som isolert bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater.
- Vinduer med isolerglass i hvite pvc-karmer.
- Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Overflater på våtrom.
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom.

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

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Svart hylle i stue
- 3 stk. hyller i gang

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme 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. 5000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 469,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv, internett, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles byggforsikring, renhold av oppgang, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader kr 4 932,-
- Renhold kr 118,-
- Kabel-tv kr 419,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det kan komme en liten økning av felleskostnadene grunnet forhandlinger med tv/internettleverandøren.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 679 774,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 719 097,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 248 andelsleiligheter.
Borettslaget har et felleslokale som er tilgjengelig for leie.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut parallelt med med salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 296 479,- pr. 01.05.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 92 135 238,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Obos
Annuitetslån
Restsaldo: kr 92 135 238,-
Rentesats: 5,28%, flytende
Andel av saldo: kr 296 479,-
Restløpetid: 33 år og 4 mnd

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 2 758 813,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

- Hund og katt må søkes om til styret
- Katter skal kun holdes innendørs
- Samtykke kan tilbakekalles dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulempe for naboene
- Egne regler for dyrehold, disse ligger i husordensreglene som er vedlagt i salgsoppgaven

Borettslagets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 57598042

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 38 221 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget. 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 Olsvikåsen 20! En flott leilighet i rolige og familievennlige omgivelser. Her bor du i et etablert nabolag i Olsvik som passer de fleste aldersgrupper.

Loddefjord er et område som ligger i den vestlige delen av Bergen. Loddefjord ligger i nærheten av flere større veiforbindelser, som E39, og området har enkel tilgang til Bergen sentrum og andre deler av byen. Fra boligen tar det ca. 10 min med bil til til Bergen sentrum og populære arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland.

Servicetilbud:
Kiwi ligger kun 2 minutters gange unna inngangsdøren, og gjør ukeshandelen enkel. Loddefjord har også et godt utviklet servicetilbud som gjør området til et attraktivt sted å bo. Vestkanten Storsenter tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og underholdning, og er et samlingspunkt både for lokalbefolkningen og besøkende. På Vestkanten får du et bra utvalg av blant annet klesbutikker, elektonikkbutiker og dagligvarebutikker. For mat og drikke finnes et bredt utvalg av spisesteder, som Peppes Pizza, Domino's pizza, McDonald's og Sabrura Sticks & Sushi. I tillegg til shopping og matopplevelser, har Vestkanten flere aktivitetstilbud som bowling, minigolf, bibliotek, kino, badeland og treningssenter.

Turmuligheter:
Det er flere fine turmuligheter i nærheten. En av de mest populære turdestinasjonene i Loddefjord er Lyderhorn, et av Bergens syv fjell. Lyderhorn gir en fantastisk utsikt over Byfjorden, Bergen sentrum og nærliggende områder. I nærheten av Loddefjord finner vi også Kanadaskogen, som er et ypperlig mål for turgåing, joggetur og sykling.

Kollektivtransport:
Fra leiligheten er det kun 1 minutts gange til nærmeste busstopp hvor linje 24, 40, 40E og 49 går. Fra Loddefjord terminal har man flere busslinjer, som knytter Loddefjord til Bergen sentrum og andre bydeler som Fyllingsdalen, Laksevåg og Åsane. På 12 minutt kommer man seg med buss 3 fra Loddefjord terminal og inn til Bergen sentrum. Følger man buss 3 videre, kan man gå av på Åsane terminal. Skal man til Fyllingsdalen, kan man ta buss 24 direkte. Ønsker man å ta turen til Sartor Storsenter kan man ta bus 23 direkte til Straume terminal.

Skoler og barnehager:

Det er en rekke barnehager i nærområdet. Det er kun 4-5 minutters gange til Olsvikparken barnehage og Olsvikåsen Kanvas-barnehage. Olsvik skole ligger 5 minutters gange fra leiligheten. Nærmeste videregående skole er Olsvikåsen vgs. Det er også god nærhet til Vadmyra IL, hvor man kan drive med blant annet fotball, håndball og turn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.10.1980. Denne gjelder blokk 9 i Fredheim.

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 ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Hovedsoverommet og soverom 2 er opprinnelig byggemeldt som stue
- Deler av stuen er opprinnelig byggemeldt som ett soverom.
- Det er opprinnelig ett soverom i leiligheten, soverom 2 er lagt inn i etterkant og er opprinnelig byggemeldt som stue.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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 er iht. reguleringsplan Laksevåg. Loddefjord nord/Olsvik, område 4, Olsviktjernet, datert 11.05.1976, regulert til bolig.

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Frisiktsone - berøringsgrad 0,7%

Hensynssoner i kommuneplan:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 23,4%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 37,9%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst 8 heftelser og 3 rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

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

Mange boenheter i borettslaget har installert feil type ventilator på kjøkken. Det er derfor mottatt pålegg om utbedring av dette innen 1/11-25. Borettslaget har innhentet tilbud på utbedring som andelseier står fritt til å bruke. Dette vil bli utbedret på nåværende eiers regning. Alternativ til utbedring er et kontantoppgjør tilsvarende tilbudet innhentet av borettslag hvor kjøper så overtar ansvar for utbedring.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 728,-

Samlet skal selger betale kr. 121 918,- 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 20. mai 2025

Ansvarlig megler

Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 40456462

Megler

Tonje Roaldsen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 98011167

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20

5178 LODDEFJORD

Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 829235722

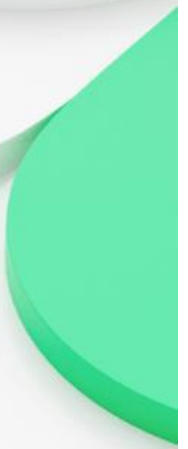
Vedlegg

Olsvikåsen 20

Olsvikåsen 20
5183 OLSVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1978
BRA: 64 m^2
BRA-i: 64 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	5	0	0

Supertakst
GNR: 143 BNR: 493 ANR: 188

Sindre Berentsen
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Olsvikåsen 20
5183 Olsvik

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31189

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Stoppekran er plassert på tilstøtende vegg mot bad. Inspeksjonsluke i entre.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør

Våtrom

Oppsummering av overflater

30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 25mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Oppkant ved dør på minimum 12 mm. Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med feielist. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Det er informert av huseier at vindu og karmlister er overflatebehandlet med oljemaling.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Sluket er et eldre sluk uten synlig klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Eldre sluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.5.2025	**14.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Tonje Vinnem Fosse**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse:	,		

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Olsvikåsen 20, 5183 Olsvik**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**143**	Bruksnr:	**493**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**188**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1978** - Info fra eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegg og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som isolert bindingsverk, på innsiden er bindingsverket påmontert aldringsbestandig diffusjonstett plastfolie som er klemt med platekledning. På utsiden er bindingsverket kledd med vindtett platekledning/papp og utlektet. Ytterkledning av fasadeplater.

Fasadene ble etterisolert og rehabilitert i tidsperioden i 2011 - 2013. (KILDE: Tildligere rapport)

Vinduer: Isolerglass i hvite pvc karmer.

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

OVERFLATER:
Gulv-Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Baderomsplater på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Malt betong himling.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu. + aktivt avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1978 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	64	64	0	0	16
Ekstern bod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**67**	**64**	**3**	**0**	**16**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	64	64	0	0	16
Totalt m²	**64**	**64**	**0**	**0**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	64	64	0	-Entre: 8,2 m² -Bad: 6,9 m² -Stue/kjøkken: 26,4m² -Gang: 2,4 m² -Soverom: 11,7 m² -Soverom: 5,7 m² 2,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue. 2,48 m	
Totalt m²	**64**	**64**	**0**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	3	0	3		-Ekstern bod: 3,1 m²
Totalt m²	**3**	**0**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Skyvedørsgarderobe er tatt med i areal beregningen til entre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Takterrasse på ca 16 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen eller fallforhold inspisert.

Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det er en annen boenhet under. Det er ikke kontroller fra undersiden. Konstruksjonen vurderes å være i varetatt.

Tekkingen har en ukjent alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Pga ukjent alder på tekking, anbefales det og demontere terrassedekke enkelte steder for kontroll.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør B-30 35 db (brann og lydkrav) Balkong dør med 3-lags isolerglass Vinduer med 2-lags isolerglass i pvc karmer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong dør er byttet i 2012 (dato stempel i glasset)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Registrert planhetsavvik på +/- 5 mm på soverom

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 5mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-komfyr
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Enkelte skap har behov for små justeringer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør — TG-2

Lufting over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Stoppekran er plassert på tilstøtende vegg mot bad. Inspeksjonsluke i entre.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — **TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll datert 10.02.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinud+ aktivit avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Fungerer med dagens tilstand og bruk.

Det anbefales og etablere klaffventiler på yttervegg for bedre ventilering. Dette må forhøres med borettslaget/sameiet før det etableres.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Gulv- Fliser
Vegg- Baderomsplater
Tak- Malt betong himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er montert Baderomsplater utenpå ukjent underlag.

Det er lagt nye fliser oppå eldre gulv/fliser

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 25mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Oppkant ved dør på minimum 12 mm. Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med feielist. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Det er informert av huseier at vindu og karmlister er overflatebehandlet med oljemaling.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Eldre plastsluk	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Sluket er et eldre sluk uten synlig klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Eldre sluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Badekar Servant Toalett Opplegg for vaskemaskin Benkeskap med vask	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak vask/opplegg for vaskemaskin. registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fosse, Tonje Vinnem	9578-5997-4-2617124	2025-05-20 12:58:20

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
20. mai 2025

Oppdragsnummer
32-0149/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olsvikåsen 20, 5183 OLSVIK

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Tonje Vinnem Fosse

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

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: 1120202
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Utført av forrige eier: 2019: Lagt fliser oppå eksisterende fliser på gulv, nye veggplater og noen nye skap. 2018: Ny WC og satt inn badekar

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje er blitt oppgradert i regi av Borettslaget.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 08.03.24 Berland Elektro AS: Flytte lysbryter i garderobe. Bytte av stikk sov og stue til alt u/jordet slik som original installasjon 10.02.25 Hus Elektro Bergen AS: Skiftet innhold i sikringsskap og satt inn jordfeilautomater og overspenningsvern. Skiftet til ny hovedbryter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 10.02.25 av Hus Elektro Bergen AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har avtale med Elaway AS om drift av ladeanlegg. Det var de som installerte el-billaderen. Arbeidet ble utført i 2022.

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har utført rengjøring av ventilasjon i alle blokker mars 2023

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utført av tidligere eier: Planløsning er endret i leilighet. Stue er der hvor soverommet var opprinnelig. De har laget 2 soverom i opprinnelig stue I 2023 ble det laget skyvedørsgarderobe i gang.

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?

Ja

Beskriv: I forbindelse med oppgradering av garasjeanlegg i 2023 ble det utført noe reparasjon av betong overflater

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?

Ja

Beskriv: Mange boenheter har installert feil type ventilator på kjøkken. Det er derfor mottatt pålegg om utbedring av dette innen 1 /11-25. Borettslaget har innhentet tilbud på utbedring som andelseier står fritt til å bruke. Dette vil bli utbedret på nåværende eiers regning. Alternativ til utbedring er et kontantoppgjør tilsvarende tilbudet innhentet av borettslag hvor kjøper så overtar ansvar for utbedring.

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?

Nei

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: 32-0149/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fosse, Tonje Vinnem	**2025-05-20**

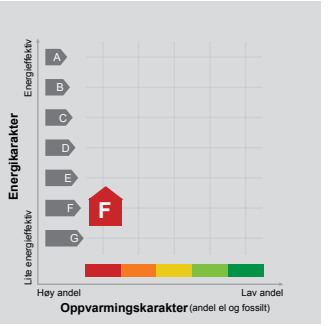
Identifikasjon

bankID Fosse, Tonje Vinnem

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

ENERGIATTEST

Adresse	Olsvikåsen 20
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	493
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727584
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-117372
Dato	08.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Olsvikåsen 20

Nabolaget Olsvikåsen/Skjenlien/Grønntulien - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.)	**5 min**
608 elever, 44 klasser	0.4 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	**14 min**
485 elever, 31 klasser	1.2 km
Olsvikåsen videregående skole	**7 min**
430 elever, 26 klasser	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylk...	**6 min**
Godviksvingene 125 AS	**21 min**

Offentlig transport

Olsvikåsen	**1 min**
Linje 24, 40, 40E, 49	0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**14 min**
Linje F4, L4, R40	10.8 km
Bergen Flesland	**17 min**

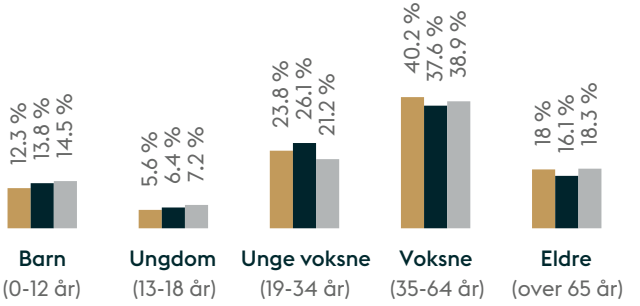
Barnehager

Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0...	**5 min**
60 barn	0.4 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år...	**4 min**
53 barn	0.4 km
Grøntulien barnehage (1-5 år)	**8 min**
43 barn	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	**2 min**
Coop Extra Olsvik	**5 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 70/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Olsvikhallen	4 min
Olsvikparken balløkke grus	4 min
In Shape	7 min
EVO Godvik	21 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 2025

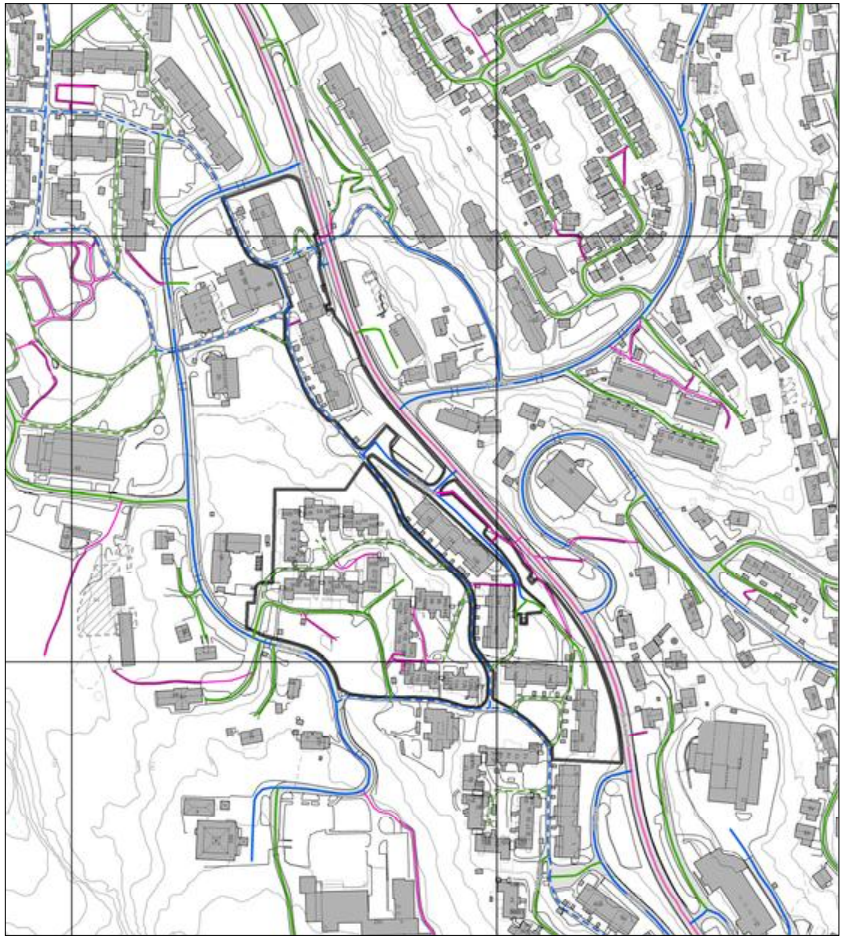
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/493/0/0
Adresse: Olsvikåsen 20, 5183 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

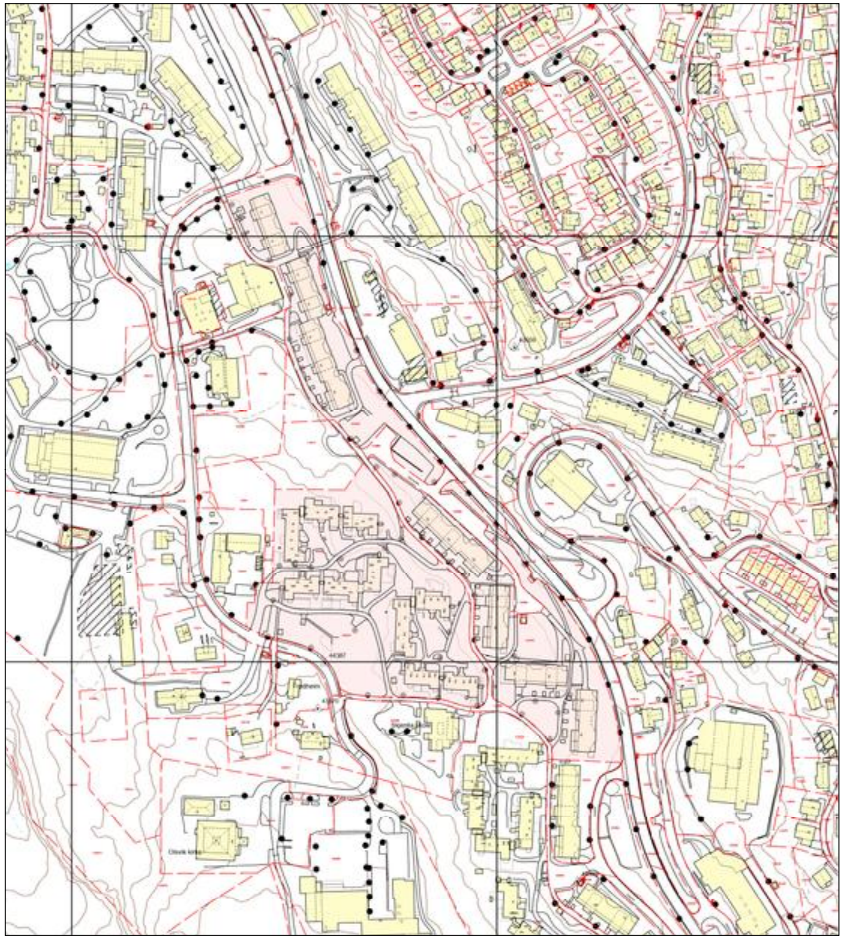
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/493/0/0
Adresse: Olsvikåsen 20, 5183 OLSVIK m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 143/493/0/0
Utlistet 07. mai 2025

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, båndleggingerog 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260528333	Grunneiendom	0	Nei	9 002,1 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
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		95,0 %
3320902	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 558, SKJENTOPPEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.04.1999	199805121	3,0 %
3320101	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 MFL., OLSVIK BARNEHAGE	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2015	200908950	1,1 %
3325700	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.1979		0,4 %
3320900	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET, OMRÅDE 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.1991	190040349	0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3320902	730 - Felles parkeringsplass	3,0 %
3320101	1110 - Boligbebyggelse	0,7 %
3320101	2012 - Gate med fortau	0,4 %
3320900	400 - Offentlig friområde	0,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
3320101	140 - Frisiktsone	0,7 %

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	99,0 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S33	1,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	23,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	37,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3326005	31	LAKSEVÅG. GNR 143, LNO, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET	3	190511513
3326003	31	LAKSEVÅG. GNR 143, LODDEFJORD NORD OMRÅDE 4, FESTERÅSEN HAGEBY	3	190511513
3320300	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2	3	-
3325400	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2	3	-
3320700	30	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1	3	190610935

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
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 07. mai 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0
Dato: 07.05.2025 Adresse: Olsvikåsen 20 m.fl.

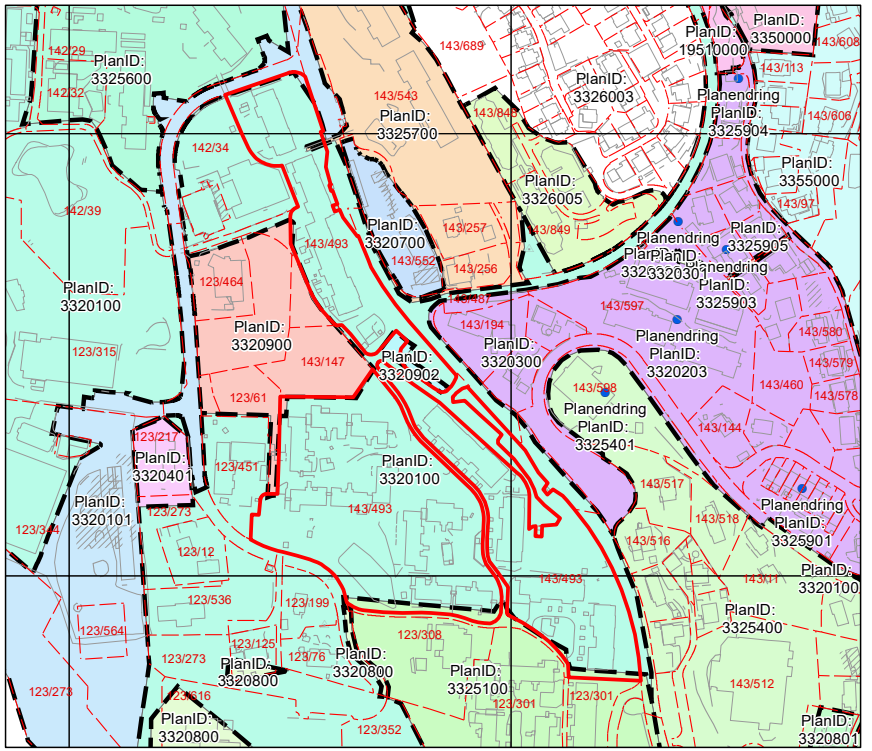
N

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 gjeldende plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3320100, 3320101, 3320900, 3320902, 3325100, 3325700

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

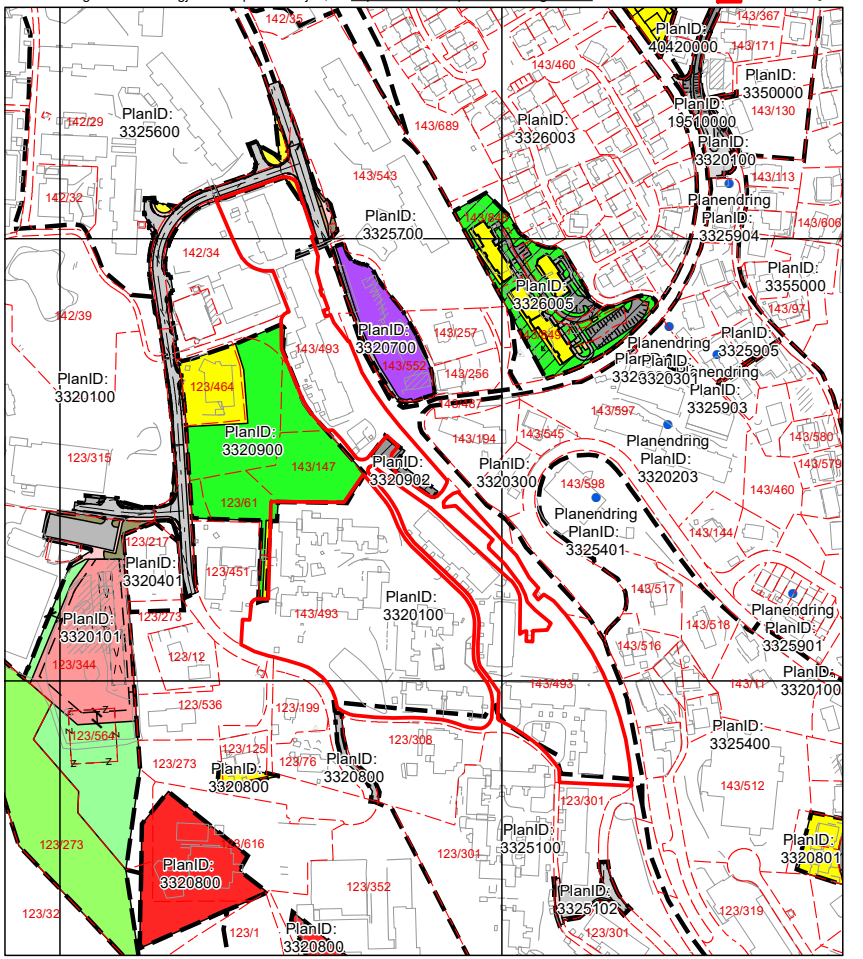
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0
Dato: 07.05.2025 Adresse: Olsvikåsen 20 m.fl.

N

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

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

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
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig kirke
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- 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
- 1161 - Barnehage

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
- 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

- 5130 - Friluftsformål

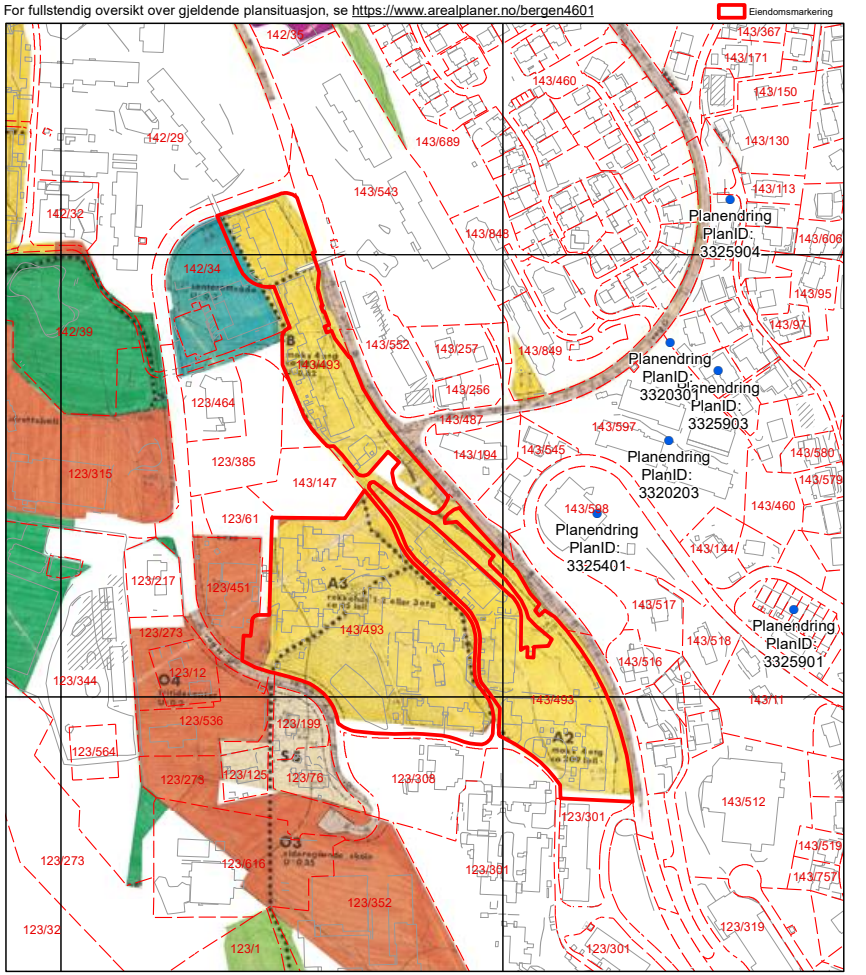
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3320100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0
Dato: 07.05.2025 Adresse: Olsvikåsen 20 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



bygn.l. § 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

Fyl. 22 FEB. 1976

BYUTVIKLING ... REGU... 8 JUN. 1975

Arkiv: 504/4

Saksb. Mobile

B | DIV

LNO loddefjord nord / olsvik reguleringsområde 4

OLSVIKSKJENET. Forslag til endret reguleringsplan

aall & lökeland a/s | 1:1000 | 337 | 69 | B

332.01

332

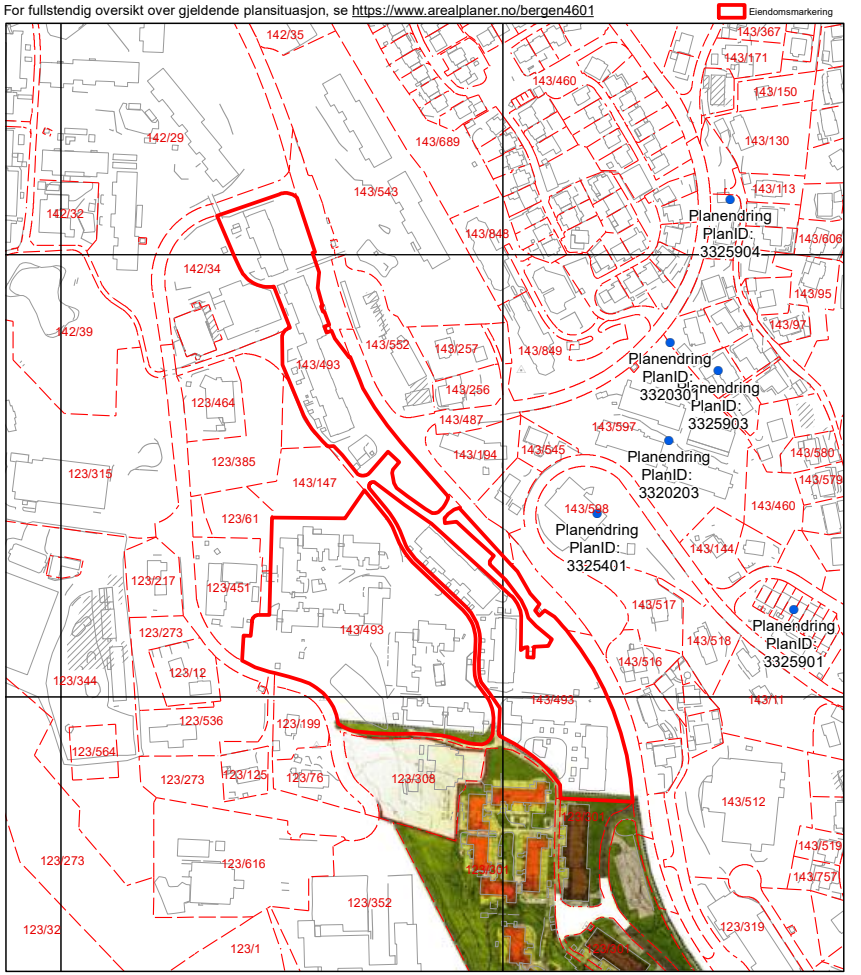
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Arealplan-ID: 3325100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0
Dato: 07.05.2025 Adresse: Olsvikåsen 20 m.fl.

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

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



BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

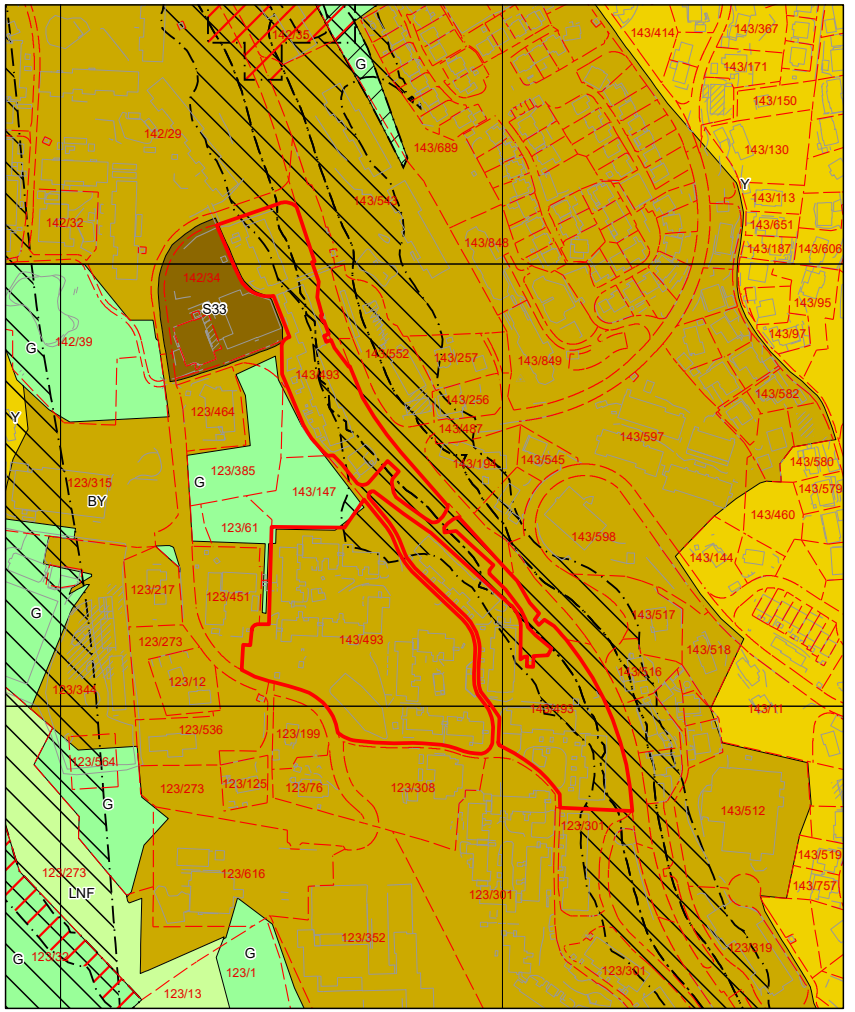
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 07.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0
Adresse: Olsvikåsen 20 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (3)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn landskap
- Faresone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Grønnstruktur
- LNF

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6136
FREDHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FREDHEIM BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
1. april 2025 kl. 18:00, Felleslokalet, bak Olsvikåsen 142.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Balkoni
7. Økt trygghet for gående i borettslaget
8. Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper
9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12
10. Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FREDHEIM BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Jonas Hauge er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Det velges 2 andelseiere til å signere protokollen på generalforsamlingen

Forslag til vedtak
Kandidater velges på møtet.

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 egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 6136 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000

Sak 6
Balkoni

Forslag fremmet av:
Teshome Gebreselassie Michael

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan dere dekke balkongen fordi vi kan ikke vinter pga snø, regn, vind og annet og sommer ekstrem varmt derfor trenger å dekke balkongene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme mot forslaget av økonomiske årsaker.

Forslag til vedtak

Det er bedre å betale for dekking av balkongen.

Sak 7

Økt trygghet for gående i borettslaget

Forslag fremmet av:
Soufian Boukaddour Hatlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Skjenlien, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten er utstyrt med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i våre gater, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten kan fint utstyres med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i våre gater.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Grunnlaget er at borettslaget har ikke myndighet til å gjøre tiltak på kommunens eiendom. Konsekvensen med at kommunen gjør tiltak blir at det vil komme skilting med sone parkering forbudt ved alle innkjørsler til Fredheim borettslag med den konsekvens at det ikke lengre finnes andre steder å parkere i borettslaget annet enn garasjene samt de få utleieplassene vi har utendørs (parkeringen som blir brukt som gjesteparkering bak Olsviksen 132-136 er til informasjon kommunal eiendom som ikke da lengre blir mulig å parkere på) Det vil også skape utfordringer for hjemmesykepleien, post, vaktmester ol. Vi vil også kunne miste plassen som en del av borettslagets søppelcontainere står på i dag med den konsekvensen at det blir en stor utgift for borettslaget å lage til ett nytt system for avfallshåndtering.

Forslag til vedtak
"Årsmøtet vedtar at styret, på vegne av alle beboerne i borettslaget, tar kontakt med kommunen for å be om en grundig befaring og oppfølging av trafikksikkerheten i gatene våre. Styret skal fremme forslag om tiltak som kan sikre tryggheten for gående, særlig barn, ved å vurdere fartsreduserende tiltak som bommer, fartsdumper, og speil på strategiske steder med dårlig sikt, som på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Videre skal styret be kommunen om en gjennomgang av de eksisterende forholdene for å sørge for at bilistene overholder forsvarlige hastigheter og tar hensyn til gående."

Jeg håper at dette innspillet kan bidra til en tryggere og mer barnevennlig opplevelse for alle som ferdes i vårt borettslag.

Med vennlig hilsen,

Soufian Boukaddour Hatlem

Sak 8

Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper

Forslag fremmet av:
Soufian Boukaddour Hatlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående reglene for parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper i borettslaget vårt. Jeg, som alle andre, er bedt om å fjerne barnevognen min fra oppgangen, og ønsker å fremme et forslag om at det skal være tillatt å parkere barnevogner på et avklart og godkjent sted, dersom naboene som er direkte berørt, er enige.

Bakgrunn:

Som småbarnsforelder opplever jeg at barnevogner er en nødvendighet i hverdagen, og det er svært praktisk å kunne oppbevare vognen i nærheten av inngangen. Barnevogner er midlertidige objekter som brukes daglig og må derfor være lett tilgjengelig. Å måtte bære barnevognen opp flere etasjer, eventuelt med flere barn, kan være både tungt og uhensiktsmessig. I tillegg er bodene i bygget ofte lite tilgjengelige på grunn av høye

dørterskler og tunge dører, som gjør det vanskelig å få vognen inn og ut på en praktisk måte – spesielt hvis man er alene med barn.

Mine argumenter for å tillate parkering av barnevogner som følgende

Praktisk hensyn for småbarnsforeldre: Barnevogner er nødvendige for å transportere små barn, og det er en stor utfordring å måtte bære en tung vogn opp flere etasjer hver gang man skal ut eller inn. Mange foreldre er alene med barna, og det kan være krevende å gjøre dette uten hjelp.

Avklaring med naboene: Dersom naboene som er nærmest berørt er enige, kan det ikke være noen stor ulempe for fellesskapet. De fleste barnevogner står ikke i veien for ferdsel, og en eventuell plassering kan avtales på en måte som ikke skaper problemer for de andre beboerne. I mitt tilfelle har jeg allerede avklart med nabo i første etasje om at vi kan tillatte dette oss i mellom.

Midlertidighet: Barnevogner er objekter som kun er i bruk i en relativt kort periode i et barns liv. Dette gjør det ekstra viktig å finne praktiske løsninger som ikke skaper unødvendig logistikk og arbeid for foreldrene, og dessuten fremmer et inkluderende bomiljø for nye foreldre for familier.

Begrenset plass i bodene: I mange tilfeller er bodene utilgjengelige eller vanskelig å komme til med vogn, for eksempel på grunn av terskler eller plassmangel. Dette gjør det vanskelig å lagre barnevogner der, og det kan også føre til at foreldrene blir tvunget til å parkere vognene på andre steder, som i oppgangen.

Sikkerhet: Når barnevogner står i oppgangen, er det viktig å sørge for at de ikke blokkerer rømning, men med tilstrekkelig plass kan de plasseres på en måte som verken er i veien for andre eller utgjør en sikkerhetsrisiko.

Styrets innstilling
Styret innstiller at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Bakgrunn: Dette er regulert av ordensreglene. Dersom man åpner opp for å ha barnevogner i gangene er det vanskelig å regulere dette. Hvor mange skal få stå i hver oppgang? Hva med sykler, ski, akebrett, handlevogner mm?

For at vaskebyrået skal kunne utføre vask, er det avtalt med dem at det ikke skal oppbevares ting i gangene.

Brannsikkerheten blir ikke ivaretatt dersom det oppbevares ting i gangene. Det er også viktig at rømningsveier skal være fri for hindringer.

Forslag til vedtak
"Årsmøtet vedtar at parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper kan tillates dersom det er avklart med naboene i nærliggende leiligheter, og at plassen som benyttes er godkjent av styret og ikke hindrer normal ferdsel eller rømning. Det skal legges vekt på at det dreier seg om midlertidige objekter og at praktiske utfordringer for småbarnsforeldre tas i betraktning, særlig der det er vanskelig tilgjengelige boder."

Jeg håper på forståelse for at dette forslaget kan bidra til en mer praktisk og familievennlig løsning for småbarnsforeldre i borettslaget, og at det kan gjennomføres på en måte som ikke skaper ulemper for øvrige beboere.

Med vennlig hilsen,

Soufian Boukaddour Hatlem

Sak 9

Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

Forslag fremmet av:
Aud Sæle

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

På årsmøte i mai 2021 fikk jeg (eier av andel 12) avslag på å få montert opp vegg utenfor min ytterdør. Dette fordi styret hadde besluttet å heve ytterdøren min isteden. Denne jobben er nå i 2025 ikke gjort enda. Jeg er også i denne perioden blitt fortalt at det er funnet en konstruksjonsfeil på døren min, og at de nå anbefaler meg å søke igjen om å sette opp vegg.

Hovedårsaken til at søknaden ble sendt inn i 2021 er at jeg som beboer opplever mye problemer med skader på dør og dørlist grunnet regn og snø. Samt problemer med åpning av ytterdøren siden døren er så lavt montert, vedlagt ligger bilde.

Det oppleves jevnlig at mine gjester og spesielt mine barnebarn ikke klarer å åpne ytterdøren, dette er også noe som kan skape kjempe problemer dersom jeg skulle havne i en kritisk situasjon som for eksempel brann og grunnet panikk ikke får opp døren med teknikkene jeg har måtte lære meg igjennom årene.

Jeg bor i Olsvikåsen 120b som er i andre etasje. Inngangsdøren står slik at jeg får både nordavind og sønnavind rett på den, og det er ekstremt vær utsatt.

Styrets innstilling
Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12
- Mot Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det godkjennes montering av vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12.

2. Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Vedlegg
2. IMG_4713.jpeg
3. IMG_4679.jpeg
4. IMG_4681.jpeg

Sak 10

Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

Forslag fremmet av:
Torill Kjempenes

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Og bo sånn at man skal ha problemer med døren når vinteren inntar. Det er vanskelig og åpne og lukkes. Snøen legger seg langt opp på døen. Noen ganger må vi ta tak for og åpne for og fjerne snø. Isen fryser seg fast i dørkarm og må skrapes hver gang den den skal lukkes,for og få den igjen. Noen ganger må vi løfte for og få den låst. Dette ser jeg og mine naboer som ett stort problem. Når høst stormene inntar,er det med livets innsats og åpne døren,da vinden tar fatt og blir vanskelig og holde igjen. Dette har medført til noen strekk i skulder. Bor i 2etg. Lurer på sikkerheten dersom brann. Mvh Torill Kjempenes Olsvikåsen 58b.

Styrets innstilling
Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Det tas forbehold om at både andel 58 og 61 deler på kostnader for oppføring av vegg samt at begge andeler aksepterer en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.
- Mot Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vegg

2. Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen innstiller som følger:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlemmer:

Nina Louise Sæbye og Erlend Garathun

Varamedlemmer:

Kjersti Stenerud, Sajida Batool, Aina Waage, Sofian Boukaddour Hatlem

Roller og kandidater

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

- Kurt Arve Grindeland
- Soufian Boukaddour Hatlem

  Tidligere varamedlem. Ønsker å nominere meg selv til styret med et mandat om å representere de yngre barnefamiliene og gående i nabolaget.

  Som kandidat er jeg mest opptatt av tilrettelegging for trygg og god ferdsel i borettslaget, enten man har bodd her i 15+ år eller ønsker trygg spasering for seg selv eller egne barn.

  Jeg er også opptatt av muligheten til å kunne tilby bedre avfallshåndtering og tilrettelegging ved innganger for alle beboere.

  Jeg opplever at dagens styre kan styrkes ved å gi nye innflyttere og gamle travere en ung og engasjert stemme på deres vegne.

  Håper naboer og kjente vil være med på å styrke et ellers godt og hyggelig borettslag.

  Soufian B. Hatlem

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

- Erlend Garathun
- Nina Louise Sæbye
- Soufian Boukaddour Hatlem

  Tidligere varamedlem. Ønsker å nominere meg selv til styret med et mandat om å representere de yngre barnefamiliene og gående i nabolaget.

  Som kandidat er jeg mest opptatt av tilrettelegging for trygg og god ferdsel i borettslaget, enten man har bodd her i 15+ år eller ønsker trygg spasering for seg selv eller egne barn.

  Jeg er også opptatt av muligheten til å kunne tilby bedre avfallshåndtering og tilrettelegging ved innganger for alle beboere.

  Jeg opplever at dagens styre kan styrkes ved å gi nye innflyttere og gamle travere en ung og engasjert stemme på deres vegne.

  Håper naboer og kjente vil være med på å styrke et ellers godt og hyggelig borettslag.

  Soufian B. Hatlem

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

- Aina Waage
- Kjersti Stenerud
- Sajida Batool
- Soufian Boukaddour Hatlem

Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Dan Christer Sandvik
- Jan Guttormsen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret innstiller Kurt Arve Grindeland som delegat og Nina Louise Sæbye som varadelegat til OBOS sin generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Kurt Arve Grindeland

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

- Nina Louise Sæbye

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2024 hatt 26 styremøter. Det har vært gjennomført 1 beboermøter, og styret har lagt ut flere infoskriv både på Vibbo og på oppslagstavler. Med tanke på fremtidig vedlikeholdskostnader har styret jobbet med å se hvor man kutte i utgifter og gjort flere tiltak for å få ned kostnadene borettslaget har. Styret har hyret inn Obos for å få på plass riktige H nummer da det ble oppdaget at en rekke av andelene hadde feil H nummer. Dette er ett pågående arbeid. Det ble i 2024 gjort en grundig utregning for å finne ett riktig påslag på pris for elbillading, da dette hadde vært kraftig underfinansiert over tid. Styret hentet også inn tilbud til alle andeler med gamle skrusikringer for bytte til automatsikringer.

Betongen og armering

Betong og armering har i garasjene har blitt rehabilitert i løpet av 2023. Det gjenstår fortsatt noe under tun 1 grunnet vanninntrenging/lekkasje. Dette skal utbedres så snart som mulig. Vaktmester har også begynt å male resten av veggene i garasjene, men lav temperatur i vinterhalvåret gjør at arbeidet må settes på en midlertidig pause

Rør:

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

Elektrisk:

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

Ventilasjon:

Rens av ventilasjon ble gjennomført våren 2023. Det er fortsatt utfordringer med motoriserte vifter som er koblet på felles ventilasjonsanlegg. Styret vil i løpet av våren 2025 stille krav til andelene om å åpne lukkede ventilasjonskanaler og fjerning av motoriserte ventilatorer. Alle andelene dette gjelder vil få personlig melding om dette. Ventilasjonsmotorer på tak blir byttet ved behov

Trappeoppgangene:

De fleste trappeoppgangene i blokkene har behov for oppussing med blant annet gulvbelegg og maling. Ettersom renten har vært svært høy bestemte styret seg for at dette må utsettes. Løse trappeneser ble utbedret i løpet av 2024.

Tv/internett:

Det ble i løpet av 2024 inngått avtale om nytt abonnement for alle andeler hos Telenor. Abonnementet heter Frihet M og er en pakke som andelene selv kan disponere innholdet i. Avtalen løper i 3 år.

Uteareal vinter/sommer

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

Avfallshåndtering:

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

Garasjeporter:

De fleste garasjeporter i borettslaget er nå byttet enten som følge av behov eller grunnet påkjørsler. Det vil komme ny port under tun 1 så snart betongrehabiliteringen er fullført. De resterende portene byttes ved behov.

Tyvbiller:

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

Forsikringssaker:

Vi har hatt 5 forsikringssaker i 2024.

Styret:

Styret står for den daglige driften av borettslaget.

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

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Vaktmester:

Vaktmester Espen Jentoft ivaretar løpende vedlikehold i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Olsvikåsen 16. Vaktmester kan kontaktes på telefon 92246765 eller epost e.jentoft@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering:

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

Nøkler/skilt:

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

Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Fredheim Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 758 813. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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.

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.
UHY
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 20. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 988 152**	**9 655 166**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 758 813	-5 975 953
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 749	6 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 000 000	92 732 453
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-949 825	-89 426 972
Innsk. øremerk. bankkto		-4 328	-2 541
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 806 409**	**-2 667 013**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 794 562**	**6 988 153**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 163 372	8 206 765
Kortsiktig gjeld	-368 810	-1 218 613
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**9 794 562**	**6 988 152**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 134 841	18 402 300	19 680 000	20 165 000
Ladeinntekter EL-bil		378 296	272 745	200 000	200 000
Andre inntekter	3	121 373	218 022	57 500	58 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 634 510**	**18 893 067**	**19 937 500**	**20 423 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 038 329	-880 708	-968 800	-1 023 000
Styrehonorar	5	-359 100	-356 300	-430 000	-500 000
Avskrivninger	14	-1 749	-6 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 684	-15 883	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-326 425	-309 995	-328 000	-344 000
Konsulenthonorar	7	-150 643	-150 347	-250 000	-250 000
Kontingenter		-49 600	-49 600	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 627 068	-11 203 880	-3 562 500	-2 878 000
Forsikringer		-1 085 239	-996 650	-1 095 000	-1 314 000
Kommunale avgifter	9	-3 600 635	-3 360 948	-3 655 000	-4 059 000
Ladekostnader EL-bil		0	-31 127	-200 000	-200 000
Energi/fyring		-1 401 138	-1 391 728	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 375 771	-1 257 196	-1 500 000	-1 270 000
Andre driftskostnader	10	-1 137 574	-1 034 231	-971 500	-1 133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 169 954**	**-21 044 593**	**-14 528 800**	**-14 540 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 464 556**	**-2 151 525**	**5 408 700**	**5 883 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	346 878	254 746	0	110 000
Finanskostnader	12	-5 052 621	-4 079 174	-4 671 000	-5 019 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 705 743**	**-3 824 428**	**-4 671 000**	**-4 909 000**
ÅRSRESULTAT		**2 758 813**	**-5 975 953**	**737 700**	**974 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 975 953		
Reduksjon udekket tap		2 758 813	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 367 688	59 367 688
Tomt		5 568 545	5 568 545
Andre varige driftsmidler	14	5	1 754
Miljøbankkonto, øremerket		168 261	176 378
SUM ANLEGGSMIDLER		**65 104 499**	**65 114 365**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	-4 801
Forskuddsbetalte kostnader		374 943	352 887
Andre kortsiktige fordringer	15	17 240	0
Driftskonto OBOS-banken		3 391 692	1 546 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 696	20 003
Sparekonto OBOS-banken		6 331 354	6 271 207
Innestående i andre banker		20 413	20 538
SUM OMLØPSMIDLER		**10 163 372**	**8 206 765**
SUM EIENDELER		**75 267 871**	**73 321 130**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 248 * 100		24 800	24 800
Udekket tap	16	-36 135 277	-38 894 090
SUM EGENKAPITAL		**-36 110 477**	**-38 869 290**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	92 542 243	92 492 068
Borettsinnskudd	18	18 306 900	18 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	160 394	172 839
SUM LANGSIKTIG GJELD		**111 009 537**	**110 971 807**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		196 205	591 896
Skyldige offentlige avgifter	20	61 418	56 337
Påløpte renter		27 561	430 069
Påløpte avdrag		0	69 196
Annen kortsiktig gjeld	21	83 626	71 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		**368 810**	**1 218 613**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 267 871**	**73 321 130**
Pantstillelse	22	136 431 400	136 431 400
Garantiansvar		0	0

Bergen, 18.02.2025
Styret i Fredheim Borettslag

Kurt Grindeland /s/ Erlend Garathun /s/ Aud Sæle /s/

Sandra Spjeld /s/ Nina Louise Sæbye /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 514 708
Kabel-TV	1 198 959
Lokaler	726 574
Trappevask	259 128
Parkeringsleie	90 000
Hybel	16 632
Brensel	15 000
Leietillegg for påbygg	4 680
Ekstra kjellerbod	2 520
Avregning varmtvann - felleskostnader	-78 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 750 201**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-344 160
Parkering	-37 200
Avregning varmtvann - felleskostnader	-234 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 134 841**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utfakturering Beboer	607
Miljøfond	65 293
Nøkler	46 750
Portåpner	1 250
Strøm viderefakturering	2 973
Utleie	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**121 373**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-603 904
Overtid	-67 139
Påløpte feriepenger	-83 626
Fri bil, tlf etc.	-8 172
Naturalytelser speilkonto	8 172
Arbeidsgiveravgift	-171 444
Pensjonskostnader	-60 826
Pensjonskostnader innskudd	-19 290
AFP-pensjon	-12 886
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-419
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Gruppeliv/ulykke	3 780
Arbeidsklær	-20 076
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 038 329**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 359 100.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og styremiddag for kr 19 559, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 684.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-106 563
OBOS Prosjekt AS	-16 482
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 598
SUM KONSULENTHONORAR	**-150 643**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt - Garasjerehabilitering	-65 353
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-65 353**
Drift/vedlikehold bygninger	-403 879
Drift/vedlikehold VVS	-244 554
Drift/vedlikehold elektro	-169 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-355 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 437
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-289 120
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 627 068**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-917 112
Vann- og avløpsavgift	-1 764 665
Feieavgift	-6 090
Renovasjonsavgift	-912 768
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 600 635**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-49 571
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-114 471
Diverse leiekostnader/leasing	-157 796
Verktøy og redskaper	-2 890
Driftsmateriell	-81 961
Lyspærer og sikringer	-5 832
Renhold ved firmaer	-286 324
Snørydding	-282 964
Andre fremmede tjenester	-10 717
Kontor- og datarekvisita	-2 971
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 559
Andre kontorkostnader	-4 724
Telefon/bredbånd	-7 568
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 980
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-70 443
Reisekostnader	-3 721
Bank- og kortgebyr	-3 984
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 137 574**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	223 872
Renter bank	39
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 910
Andre renteinntekter	101 899
SUM FINANSINNTEKTER	**346 878**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 052 621
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 052 621**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1980.
Gnr.123/bnr.56 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bil		
Tilgang 2011	304 150	
Avskrevet tidligere	-304 149	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	18 000	
Avskrevet tidligere	-16 250	
Avskrevet i år	-1 749	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2018	18 000	
Avskrevet tidligere	-17 999	
		1
Motorvarmere		
Tilgang 2014	17 333	
Avskrevet tidligere	-17 332	
		1
Møbler		
Tilgang 2019	40 620	
Avskrevet tidligere	-40 619	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 749**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	14 267
Viderefakturerte fakturaer strøm	2 973
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**17 240**

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

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2023	-88 771 463	
Oppkvittering tidligere	-3 960 990	
Økning i år	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	240 385	
Nedbetalt i år	949 825	
		-92 542 243
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-92 542 243**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-160 394
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-160 394**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-27 696
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 722
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-61 418**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-83 626
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-83 626**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 306 900
Pantelån	92 542 243
TOTALT	**110 849 143**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Vedlegg 2 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



Vedlegg 3 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



Vedlegg 4 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
Selskapsnummer: 6136 **Selskapsnavn:** FREDHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FREDHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951598216
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Felleslokalet, bak Olsvikåsen 142.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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.

Styrets innstilling
Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak:
Jonas Hauge er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Det velges 2 andelseiere til å signere protokollen på generalforsamlingen

Forslag til vedtak:
Sandra Spjeld fører protokoll. Jan Guttormsen og Unni Utvik signerer protokollen. Alle de registrerte og fullmakter er bevis for at vedkommende eier er tilstedet.
✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000
✗ **Ikke vedtatt.**

6. Balkoni

Fremmet av: Teshome Gebreselassie Michael

Kan dere dekke balkongen fordi vi kan ikke vinter pga snø, regn, vind og annet og sommer ekstrem varmt derfor trenger å dekke balkongene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme mot forslaget av økonomiske årsaker.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

7. Økt trygghet for gående i borettslaget

Fremmet av: Soufian Boukaddour Hatlem

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Skjenlien, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten er utstyrt med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i våre gater, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten kan fint utstyres med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i våre gater.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Grunnlaget er at borettslaget har ikke myndighet til å gjøre tiltak på kommunens eiendom. Konsekvensen med at kommunen gjør tiltak blir at det vil komme skilting med sone parkering forbudt ved alle innkjørsler til Fredheim borettslag med den konsekvens at det ikke lengre finnes andre steder å parkere i borettslaget annet enn garasjene samt de få utleieplassene vi har utendørs (parkeringen som blir brukt som gjesteparkering bak Olsviksen 132-136 er til informasjon kommunal eiendom som ikke da lengre blir mulig å parkere på) Det vil også skape utfordringer for hjemmesykepleien, post, vaktmester ol. Vi vil også kunne miste plassen som en del av borettslagets søppelcontainere står på i dag med den konsekvensen at det blir en stor utgift for borettslaget å lage til ett nytt system for avfallshåndtering.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper

Fremmet av: Soufian Boukaddour Hatlem

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående reglene for parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper i borettslaget vårt. Jeg, som alle andre, er bedt om å fjerne barnevognen min fra oppgangen, og ønsker å fremme et forslag om at det skal være tillatt å parkere barnevogner på et avklart og godkjent sted, dersom naboene som er direkte berørt, er enige.

Bakgrunn:

Som småbarnsforelder opplever jeg at barnevogner er en nødvendighet i hverdagen, og det er svært praktisk å kunne oppbevare vognen i nærheten av inngangen. Barnevogner er midlertidige objekter som brukes daglig og må derfor være lett tilgjengelig. Å måtte bære barnevognen opp flere etasjer, eventuelt med flere barn, kan være både tungt og uhensiktsmessig. I tillegg er bodene i bygget ofte lite tilgjengelige på grunn av høye

dørterskler og tunge dører, som gjør det vanskelig å få vognen inn og ut på en praktisk måte – spesielt hvis man er alene med barn.

Mine argumenter for å tillate parkering av barnevogner som følgende

Praktisk hensyn for småbarnsforeldre: Barnevogner er nødvendige for å transportere små barn, og det er en stor utfordring å måtte bære en tung vogn opp flere etasjer hver gang man skal ut eller inn. Mange foreldre er alene med barna, og det kan være krevende å gjøre dette uten hjelp.

Avklaring med naboene: Dersom naboene som er nærmest berørt er enige, kan det ikke være noen stor ulempe for fellesskapet. De fleste barnevogner står ikke i veien for ferdsel, og en eventuell plassering kan avtales på en måte som ikke skaper problemer for de andre beboerne. I mitt tilfelle har jeg allerede avklart med nabo i første etasje om at vi kan tillatte dette oss i mellom.

Midlertidighet: Barnevogner er objekter som kun er i bruk i en relativt kort periode i et barns liv. Dette gjør det ekstra viktig å finne praktiske løsninger som ikke skaper unødvendig logistikk og arbeid for foreldrene, og dessuten fremmer et inkluderende bomiljø for nye foreldre for familier.

Begrenset plass i bodene: I mange tilfeller er bodene utilgjengelige eller vanskelig å komme til med vogn, for eksempel på grunn av terskler eller plassmangel. Dette gjør det vanskelig å lagre barnevogner der, og det kan også føre til at foreldrene blir tvunget til å parkere vognene på andre steder, som i oppgangen.

Sikkerhet: Når barnevogner står i oppgangen, er det viktig å sørge for at de ikke blokkerer rømning, men med tilstrekkelig plass kan de plasseres på en måte som verken er i veien for andre eller utgjør en sikkerhetsrisiko.

Styrets innstilling
Styret innstiller at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Bakgrunn: Dette er regulert av ordensreglene. Dersom man åpner opp for å ha barnevogner i gangene er det vanskelig å regulere dette. Hvor mange skal få stå i hver oppgang? Hva med sykler, ski, akebrett, handlevogner mm?

For at vaskebyrået skal kunne utføre vask, er det avtalt med dem at det ikke skal oppbevares ting i gangene.

Brannsikkerheten blir ikke ivaretatt dersom det oppbevares ting i gangene. Det er også viktig at rømningsveier skal være fri for hindringer.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

Fremmet av: Aud Sæle

På årsmøte i mai 2021 fikk jeg (eier av andel 12) avslag på å få montert opp vegg utenfor min ytterdør. Dette fordi styret hadde besluttet å heve ytterdøren min isteden. Denne jobben er nå i 2025 ikke gjort enda. Jeg er også i denne perioden blitt fortalt at det er funnet en konstruksjonsfeil på døren min, og at de nå anbefaler meg å søke igjen om å sette opp vegg.

Hovedårsaken til at søknaden ble sendt inn i 2021 er at jeg som beboer opplever mye problemer med skader på dør og dørlist grunnet regn og snø. Samt problemer med åpning av ytterdøren siden døren er så lavt montert, vedlagt ligger bilde.

Det oppleves jevnlig at mine gjester og spesielt mine barnebarn ikke klarer å åpne ytterdøren, dette er også noe som kan skape problemer dersom jeg skulle havne i en kritisk situasjon som for eksempel brann og grunnet panikk ikke får opp døren med teknikkene jeg har måtte lære meg igjennom årene.

Jeg bor i Olsvikåsen 120b som er i andre etasje. Inngangsdøren står slik at jeg får både nordavind og sønnavind rett på den, og det er ekstremt vær utsatt.

Styrets innstilling
Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det godkjennes montering av vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

Fremmet av: Torill Kjempenes

Og bo sånn at man skal ha problemer med døren når vinteren inntar. Det er vanskelig og åpne og lukkes. Snøen legger seg langt opp på døen. Noen ganger må vi ta tak for og åpne for og fjerne snø. Isen fryser seg fast i dørkarm og må skrapes hver gang den den skal lukkes,for og få den igjen. Noen ganger må vi løfte for og få den låst. Dette ser jeg og mine naboer som ett stort problem. Når høst stormene inntar,er det med livets innsats og åpne døren,da vinden tar fatt og blir vanskelig og holde igjen. Dette har medført til noen strekk i skulder. Bor i 2etg. Lurer på sikkerheten dersom brann. Mvh Torill Kjempenes Olsvikåsen 58b.

Styrets innstilling
Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Det tas forbehold om at både andel 58 og 61 deler på kostnader for oppføring av vegg samt at begge andeler aksepterer en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vegg

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Det godkjennes at det settes opp vegg(er) ved Olsvikåsen 58b og 60c og Olsvikåsen 60b og 58a med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene. Det forutsettes at de berørte andelene godkjenner en økning av felleskostnader og at de berørte parter er enig om at tiltaket blir utført.

Forslaget ble vedtatt

11. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen innstiller som følger:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlemmer:

Nina Louise Sæbye og Erlend Garathun

Varamedlemmer:

Kjersti Stenerud, Sajida Batool, Aina Waage, Sofian Boukaddour Hatlem

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kurt Arve Grindeland

Soufian trakk sitt kandidatur til rollen som styreleder før valget

Følgende stilte til valg:
Kurt Arve Grindeland
Soufian Boukaddour Hatlem

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erlend Garathun
Nina Louise Sæbye

Følgende stilte til valg:
Erlend Garathun
Soufian Boukaddour Hatlem
Nina Louise Sæbye

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjersti Stenerud
Aina Waage

Soufian trakk sitt kanidatur til rollen som varamedlem før valget.

Kjersti Stenerud ble valgt som første vara.
Aina Waage ble valgt som andre vara.

Følgende stilte til valg:
Sajida Batool
Soufian Boukaddour Hatlem
Kjersti Stenerud
Aina Waage

12. Valg av valgkomite

valgkomite medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jan Guttormsen
Dan Christer Sandvik
Unni Utvik

Følgende stilte til valg:
Jan Guttormsen
Dan Christer Sandvik
Unni Utvik

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styret innstiller Kurt Arve Grindeland som delegat og Nina Louise Sæbye som varadelegat til OBOS sin generalforsamling.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Kurt Arve Grindeland

Følgende stilte til valg:
Kurt Arve Grindeland

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Nina Louise Sæbye

Følgende stilte til valg:
Nina Louise Sæbye

Protokollen signeres av

Jonas Hauge /s/	Møteleder
Sandra Spjeld /s/	Protokollfører
Jan Gutormsen /s/	Protokollvitne
Unni Utvik /s/	Protokollvitne

Vedtekter

for Fredheim Borettslag org nr.951 598 216.

Tilknyttet
OBOS Stor-Bergen

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5.mai 1975., sist endret den 11. juli 2017
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.
§ 5-1(7) endret på ordinær generalforsamling 04.05.2009
§§ 8-1(5) og 12-1(1) vedtatt på ordinær generalforsamling 11.05.2010
§ 5-1 (1) endret på ordinær generalforsamling 14.mai 2013
§§ 3-3 (5) og § 8-1 (1) og (5) endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2015
§ 5-1 (8) vedtatt på ordinær generalforsamling 08. mai 2017
§ 4-2 (3) endret på ekstraordinær generalforsamling 30. september 2020
§ 8-1 (6) endret på ordinær generalforsamling 04. mai 2021
§ 9-4 endret på ordinær generalforsamling 11.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Fredheim 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 Stor-Bergen boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har SB rett til å eie inntil 20% 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 avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell 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 til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Motoriserte vifter skal ikke kobles til fellesanlegg. 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 vannklosett, 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) Andelseier/beboere i Fredheim Borettslag som har anskaffet eller skal gå til anskaffelse av kjøle- fryseskap med isbitmaskin skal sørge for at montering av VVS tilkoblinger og slanger til denne type skap er/blir utført av autorisert firma/forhandler. Videre skal det være montert vannlås på tilførselslange med alarm. Under kjøle- fryseskap bør det være vannsamlekar. Ved skade vil Fredheim Borettslag kreve bevis fra andelseier/beboer på at montering/arbeid er utført av autorisert firma/forhandler. Videre at vannalarm var montert og i bruk på skadetidspunkt før Fredheim Borettslag sin forsikring eventuelt skal tre i kraft. Bevis på dette må fremlegges, ellers vil beboer måtte påregne å være økonomisk ansvarlig for hele skadeomfang i egen leilighet, øvrige leiligheter samt eventuelle skader i fellesområdet.

(8) Styret kan innvilge andelshaver å installere varmepumpe/parabol. Varmepumpe krever en jordnet kurs med jordfeilbryter. Installasjon skal utføres av

autorisert firma og godkjennes av vaktmester. Ved eventuell fjerning av anlegg skal dette utføres av autorisert firma og godkjennes av vaktmester. Kostnad for montering og eventuell demontering belastes andelshaver.

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, varmtvannsbereder 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret bør til enhver tid ha minst 2/5 kvinnelige representanter og 2/5 mannlige representanter.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

(6) Medlemmer av styret i Fredheim Borettslag skal være andelseiere i Fredheim Borettslag. Medlemmer i styret som selger sin andel og flytter ut av borettslaget i perioden den er valgt til, kan sitte i styret til neste ordinære generalforsamling, for å ivareta kontinuitet.

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 styresakende. 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valgkomité
- 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.

12. Diverse bestemmelser

12-1(1)
Fredheim Borettslag kan montere overvåkningskameraer i tilknytning til bosshus og fellesgarasjer hvor det er hensiktsmessig eller nødvendig for å sikre områdene

ORDENSREGLER

1. Alle som bor i borettslaget, skal bidra til ro og orden og plikter å følge de til enhver tid gjeldende hus — ordensregler.
   Det er i andelseiers egen interesse å sørge for at alt husarbeid som utføres i egen leilighet / rekkehus eller i fellesrom, blir utført slik at det ikke sjenerer naboene.
   Det samme gjelder også for musikk, bruk av radio / TV.
   Etter kl. 2300 skal det være ro i huset.
   Det skal ikke forekomme boring eller banking etter kl. 20.00.
   Ved selskaps aftener bør nærmeste naboer underrettes på forhånd.
   Ellers viser vi til lov om helligdager og helligdagsfred som regulerer arbeid/støy i helger høytider: ***På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske, pinse- og julaften etter kl. 1600 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.***

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

3. Forsiktighet må utvises — slik at man ved lek ikke ødelegger hus, beplantning, gjerder eller lignende. Alle henvendelser i forbindelse med skader, mangler, og lignende i leiligheter / rekkehus og fellesrom skal meldes skriftlig til styret.

4. Sykler — barnevogner og lignende må kun plasseres i boder, ikke i trappeoppganger / avsatser. Klær og fottøy skal ikke forefinnes i oppganger eller trapper. Det er ikke tillatt med lek og unødig opphold i ganger eller trapper.

5. Bil parkering tillates kun i garasjer og på oppmerkede felter. **Kjøring i gangveier tillates ikke,** bortsett fra nødvendig tyngre varetransport, syketransport, m.m. Garasjeplassene skal holdes rene. Det er kun tillatt å ha kjøretøy og 1 sett dekk pr. parkeringsplass. Ingen andre objekter eller tilbehør til kjøretøy skal oppbevares i garasjen. Påse at garasjeportene og dørene blir låst.

6. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller altaner hvor man har naboer nedenunder.

7. Borettslagslovens bestemmelser er til enhver tid gjeldende.

8. Fellesrom skal ikke av noen beboere benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Styret kan til enhver tid bestemme hva disse skal benyttes til.

9. Betaling for rydding av søppel ved bosscontainere (vedtak på gen fors 14.6.01) settes til kr. 500.-,

10. Alle som bor i borettslaget, har rett til en parkeringsplass i garasje. Har du ingen biler, eller 1 bil vil det ikke bli mulighet til å leie ekstra parkeringsplass av borettslaget. Har du 2 biler eller flere er det mulighet til å leie parkeringsplass mellom inngang 22 og 132, eller oppe ved Olsvikåsen Barnehage/Tun 1.

© Fredheim Borettslag / Vers. 1.0 / 2023

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

REGLER FOR DYREHOLD I FREDHEIM BORETTSLAG

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

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

2.2 Søknad om hold av tjenestehund behandles spesielt.

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

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

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

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

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

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

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

© Fredheim Borettslag / Vers. 1.0 / 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest 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 Vest, 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 kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 32-0149/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Olsvikåsen 20 5183 OLSVIK

Betegnelse: Gnr 143, bnr 493 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no