

Æ

Olsvikåsen 12

5183 Olsvik · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	84
Kort om oss	165

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

DOlsvikåsen 12, 5183 OLSVIK

MATRIKSEL

Andelsnr. 227 Orgnr. 951598216 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 104 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 99 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

AREAL

Primærrom: 94 kvm, Bruksareal: 99 kvm, BRA-i: 99 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 15 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1978

TOMT

Eiet tomt 38392 kvm

PRISANTYDNING

2 590 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jan Eirik Bjordal Takstdato: 09.04.24 13:12

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 443 000,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 35 843,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 590 000,- (Prisantydning)

kr 443 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 033 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 034 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 042 490,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 7 686,- pr. mnd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Dersom noen av andelseierne ikke betaler sine felleskostnader må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. For å forhindre dette er borettslaget tilknyttet en sikringsordning, som dekker borettslagets tap dersom noen andelseiere ikke betaler sine felleskostnader. Sikringsordningen er levert av OBOS.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Eldrid Hesenet Larsen

Beskrivelse

PARKERING

Parkeringsplass i innendørs garasje medfølger leiligheten. Plassert i kjeller i samme blokk som leiligheten. Dersom man eier flere biler kan man leie parkeringsplass.

Andelseier har anledning til å koble seg på ladesystem for el-bil for egen kostnad, forespørsel sendes til styret.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Olsvikåsen 12! En pen og velholdt 4-roms leilighet, som ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Olsvik. Leiligheten ligger i andre etasje, og kan by på en balkong med gode solforhold.

I området har du flere gode fritidstilbud. For den som er glad i idrett ligger både Vadmyra idrettsanlegg og Olsvikhallen i nærheten. Er du glad i å gå på tur, starter turen til Lyderhorn like utenfor døren. Nærmeste treningssenter er In Shape, og ligger ca. 600 meter unna leiligheten.

For barnefamilier finner du flere barnehager like i nærheten av leiligheten. Du har blant annet Olsvik barnehage (0-6 år) og Grønntulien barnehage (0-6 år), begge kun ca. 5-6 minutters gange unna. For barna i skolealder ligger Olsvik skole (1-10) ca. 6 minutters gange unna og Kjøkkelv skole (1-10) ca. 15 minutters gange unna. Til Olsvikåsen videregående skole går du på ca. 5 minutter.

Av dagligvarebutikker ligger Kiwi Olsvik kun ca. 3 minutters gange unna, mens du ca. 7 minutters gange unna finner Coop Extra Olsvik, som har post i butikk. Vestkanten storsenter ligger ca. en 15 minutters gåtur unna. Her har du alt du trenger av shoppingmuligheter og servicetilbud, og har i tillegg blant annet bowlinghall, minigolf, kino og spa.

Området kan by på et godt tilbud av kollektivtransport, med bussholdeplass kun noen meter fra leiligheten. Her har linje 24, 40, 40E og 49 alle hyppige avganger. Du kommer deg også til Bergen Lufthavn på kun ca. 17 minutter med bil.

Oppsummert ligger leiligheten i flotte omgivelser, med gode solforhold og gode kollektivtilbud, samt nærhet til natur og flotte service- og fritidstilbud.

Hjertelig velkommen til visning!

TOMT

Eiet tomt, 38392 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje
2.etg: 99 kvm (BRA-i)

Boligen går over 1 plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

2.etg: Bod , entré , bad , toalettrom , soverom 1 , soverom 2, soverom 3, stue , gang og kjøkken.

Den innvendige boden er på ca. 4,5 kvm. I tillegg medfølger en ekstern bod i fellesareal på ca. 5 kvm, samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jan Eirik Bjordal.

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

- Elektrisk anlegg: TG3 kommer av dugnadsarbeid på stikk stue. Ikke foretatt elsjekk. anbefaler dette.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Vinduer: Noe trekk fra vinduene.

- Overflater: Gulv på kjøkken grunnet skade/slitasje.

- Etasjeskille: Grunnet skjevhet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendige dører: Noe merker/slitasje.

- Gulv på bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Kjøkken: Eldre innredning med litt merker på og manglende fliser. Bør pusses opp.

- Toalettrom: Tg 2 grunnet alder og slitasje.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (kjøkken og wc)

- Avløp: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. (Kjøkken og wc).

Ventilasjon: Naturlig. Boligens ventilasjon tilfredsstillende ikke dagens forskrifter.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad IU eller 1.

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

PRIMÆRROM

Primærrom: 94 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 99 kvm

Standard

STANDARD

EIE eiendomsmegling har gleden av å presentere Olsvikåsen 12! Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etg og kan skilte med vestvendt balkong, parkering i garasje og nytt bad fra 2020 for å nevne noe.

Entré |

Man blir ønsket velkommen hjem i en entré som måles til 6 kvm

+ gang på 2,2 kvm. Her er det plass til å gjemme bort både yttertøy og sko. Legg merke til at det er 2 inngangsdører til leiligheten.

Stue |

Kjernen i leiligheten består av en stor og luftig stue. Rommet måles til 24 kvm og kan enkelt innredes med både en sofagruppe og en sittegruppe. De store vindusflatene i front sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp til rommet. Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong på 15 kvm.

Kjøkken |

Kjøkkenet på 13,2 kvm er utstyrt med en eldre innredning i profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er det godt med skap- og benkeplass, samt plass til et spisebord. Inneholder frittstående hvitevarer. Skap ditt drømmekjøkken.

Bad |

Moderne bad fra 2020 med varmekabler i gulv. Det er fliser på gulv og baderomsplater på vegg. Badet er innredet med dusj, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant og det er opplegg for vask/tørk. Arbeid er gjort av fagfolk.

Soverom |

Leilighetens 3 soverom måles til 10,9, 12,4 og 9,6 kvm. Her er det god plass til en dobbeltseng og annet ønsket møblement.

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning! Denne flotte leiligheten er verdt å sjekke ut!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 02.06.1980.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk. Varme i gulv på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 7 686,- pr.mnd.

Inkluderer boligselskapets driftskostnader, kommunale avgifter, eiendomsskatt, varmtvann, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, strøm i fellesarealer, renter og avdrag på fellesgjeld, dugnad, renhold og Kabel-TV/bredbånd.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr:OBOS01-98208201794

Type: A

Restsaldo: 93.251.989,-

Restløpetid: 34 år 6 mnd.

Term: 12

Avdr.frihet:

Type rente: Flytende

Rente: 5,45%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.21 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd kr 4 354 665,-

- Disponible midler kr 10 685 594,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 57598042

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 957 078,- Som sekundærbolig Kr. 3 636 895,-

BORETTLAG

Borettslag: Fredheim Borettslag, Orgnr: 951598216

Borettslaget består av 248 andeler som er fordelt rundt i forskjellige blokker og forskjellige størrelser. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og diverse beplantning, samt garasje plasser og møteplasser. Borettslaget har et felleslokale som det er mulig å leie.

Styreleder opplyser om at det har vært en økning i fellesgjelden som følger av betongrehabilitering. Summen på økningen ikke fastsatt. Alle garasjene skal pusses opp og legges opp til strøm. Det skal være ferdigstilt februar 2024.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Denne blir avklart i etterkant av salget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap. Kobber kjøkken og wc.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

Sikringsskap henger i felles gang.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Det er forbudt å holde hund/katt uten godkjenning fra styret. Se utfyllende bestemmelser i vedlagte husordensregler.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkken.

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

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

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

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i

tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig til privat vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til blokker/rekkehus ifølge Bergen kommune. Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 3320100

Plantype: 30

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

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 11.05.1976

Saksnr.:

Dekningsgrad: 95,9 %

PlanID: 332100

Plantype: 32

Plannavn: LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 20.09.1976

Saksnr.:

Dekningsgrad: 2,7%

PlanID: 3320902

Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 558, SKJENTOPPEN
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 19.04.1999
Saksnr.: 199805121
Dekningsgrad: 0,7%

PlanID: 3320900
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET, OMRÅDE 4
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 25.11.1991
Saksnr.: 190040349
Dekningsgrad: 0,4%

PlanID: 3320101
Plantype: 35
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 MFL., OLSVIK BARNEHAGE
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 29.04.2015
Saksnr.: 200908950
Dekningsgrad: 0,3%

PlanID: 3325700
Plantype: 32
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt:
Saksnr.: 26.03.1979
Dekningsgrad: 0,1%

Reguleringsformål:
PlanID: 3320902
Reguleringsformål: 730 - Felles parkeringsplass
Dekningsgrad: 0,7%

PlanID: 3320900
Reguleringsformål: 400 - Offentlig friområde
Dekningsgrad: 0,4%

PlanID: 3320101
Reguleringsformål: 1110 Boligbebyggelse
Dekningsgrad: 0,2%

PlanID: 3320101
Reguleringsformål: 2012 - Gate med fortau
Dekningsgrad: 0,1 %

PlanID: 3320900
Reguleringsformål: 110 - Boliger
Dekningsgrad: < 0,1 % (3,0 m²)

Hensynssoner:
PlanID: 3320101
Sonetype: 140 - Frisiktsone
Dekningsgrad: 0,2%

Planendringer relatert/muligens relatert til aktuell eiendom:
PlanID: 3325401
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 598, LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4 S1
Saksnr.:
Ikrafttrådt: 30.04.1982

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Områdenavn: BY
Dekningsgrad: 99,4 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse: Grønnstruktur
Områdenavn: G
Dekningsgrad: 0,3%

PlanID: 65270000
Arealstatus: 2 - Framtidig
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse: Sentrumskjerne
Områdenavn: S33
Dekningsgrad: 0,2%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 6005
Type: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143, LNO, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET
Saksnr.: 190511513

PlanID: 3326000
Type: 32
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN
Saksnr.:

PlanID: 3325600
Type: 32
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET
Saksnr.:

PlanID: 3325400
Type: 32
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2
Saksnr.:

PlanID: 3325102
Type: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN
Saksnr.: 201413266

PlanID: 3320800
Type: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 14 MFL., LODDEFJORD
NORD, OLSVIKSKJENET
Saksnr.: 190001123

PlanID: 3320800
Type: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 14 MFL., LODDEFJORD
NORD, OLSVIKSKJENET
Saksnr.: 190001123

PlanID: 3320700
Type: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-
OMRÅDE 4 - E1
Saksnr.: 190610935

PlanID: 3320401
Type: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 217 273, LODDEFJORD NORD
OMRÅDE 4
Saksnr.: 190411497

PlanID: 3320300
Type: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4,
OLSVIKSKJENET FELT S2
Saksnr.:

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 123/125
Bygningsnr.: 23629917-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: arasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 07.10.2020
Saksnr.: 202020743

Eiendom: 123/344
Bygningsnr.: 25179005
Endring: -
Bygningstype: Barnehage
Status: Bygning godkjent for
riving/brenning
Dato: 27.04.2022
Saksnr.: 202119495

Eiendom: 123/344
Bygningsnr.: 301055204
Endring: -
Bygningstype: Barnehage
Status: Rammetillatelse

Dato: 27.04.2022
Saksnr.: 202203981

Eiendom: 142/175
Bygningsnr.: 23608588-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Klinik, legekantor/-senter/-vakt/dyresykehus
Status: Rammetillatelse
Dato: 01.11.2022
Saksnr.: 2022/24666

Eiendom: 143/552
Bygningsnr.: 300070895-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: verkstedbygning
Status: Rammetillatelse
Dato: 15.06.2022
Saksnr.: 202219449

Eiendom: 143/552
Bygningsnr.: 9555153
Endring: -
Bygningstype: Annen lagerbygning
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 15.06.2022
Saksnr.: 201912955

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 590 000,- (Prisantydning)
kr 443 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 033 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 034 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 042 490,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 033 000,-) (Kr.30 000)
Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 380)
Visningshonorar (Kr.1 990)
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)
Styling (Kr.15 400)
Betalingsgebyr (Kr.3 000)
Grunnpakke (Kr.12 990)
Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 560)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 490)
Markedspakke 1 (Kr.15 990)
Oppgjør (Kr.7 990)
Overtagelse (Kr.3 490)
Totalt kr. (Kr.111 665)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

95-24-0059

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid

å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr: 823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Lars Draugsvoll Mæland

SAKSBEHANDLERE

Lars Draugsvoll Mæland
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmegler
Mob: 93 68 41 01 / E-post: ldm@eie.no

DITT NYE
HJEM?





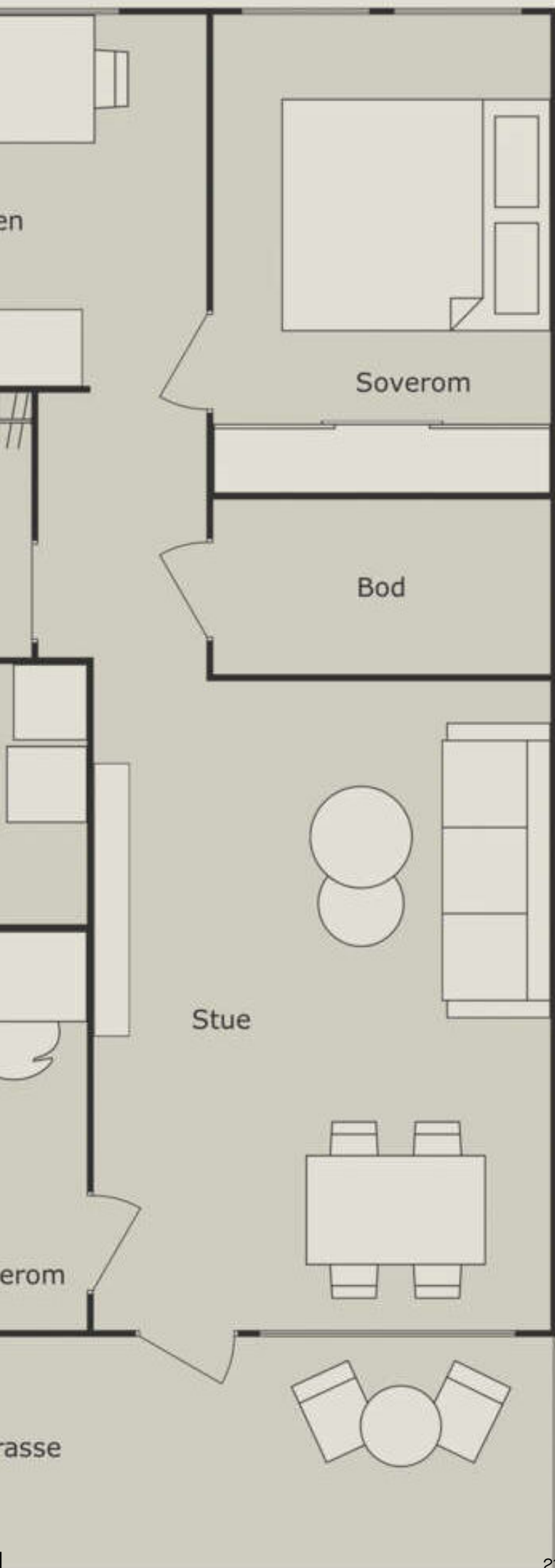




Olsvikåsen 12

5183 Olsvik

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater

































SAMSUNG





















































work

























Ols



vik skole



Hovedingang
← inngang C





KIWI mini pris **7-23**

APOTEK 1

OLSVIK HELSEHUS

OLSVIK LAGHUS
OLSVIK FYSIOLOGI & MASSASJ TILBUD
OLSVIK TANNKJØPSTED

7-23

BILUG

















INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

 Leilighet
 Olsvikåsen 12, 5183 OLSVIK
 BERGEN kommune
 gnr. 143, bnr. 493
 Andelsnummer 227

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 21.03.2024

Rapportdato: 09.04.2024

Oppdragsnr.: 20874-1419

Referansenummer: RH1315

Autorisert foretak: Bjordal Bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

JEB

Jan Eirik Bjordal

Uavhengig Takstingeniør

post@bjordalbygg.no

986 25 111



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over et plan, i et boligbygg på 4 etasjer. Inngang til aktuell leilighet fra 2 etasje. Bygget ble oppført i 1978. Eier har rekvirert tilstandsrapport av leiligheten. Enkelte egenskaper kan være dårligere for bygninger bygget etter datidens byggeforskrifter enn bygninger oppført etter dagens krav.

Konklusjon: Leiligheten holder en normal standard og er normalt vedlikeholdt. Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter. Noe oppussing må påregnes.

Tilstandsgrader: I denne rapporten er det satt tilstandsgrad 1,2 og 3 på de fleste bygningsdeler. Tilstandsgrad 3 settes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt). Dvs dersom det blir oppdaget lekkasje etc, som gjør at noe umiddelbart må gjøres med bygningsdelen før boligen taes i bruk.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong med utgang fra stue på ca 15 m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har malte plater. Betong i tak.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Hvite formpressede innvendige dører, noen brune.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Det er mekanisk avtrekk.

Tatt via inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Inneholder toalett og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kobber kjøkken og wc.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

Sikringsskap henger i felles gang.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Tomten er felles og opparbeidet med asfalterte veier samt grøntareal.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

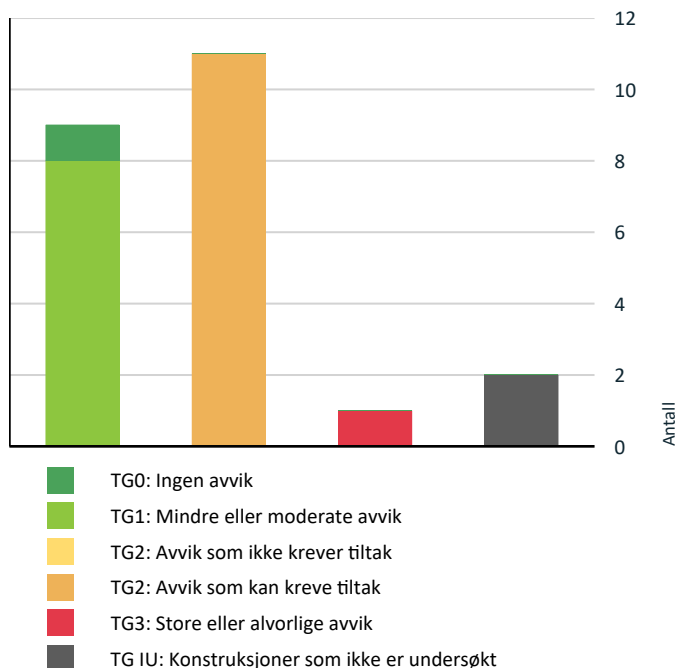
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tegninger eller tinglyste dokumenter som viser at bod eies av leilighet.

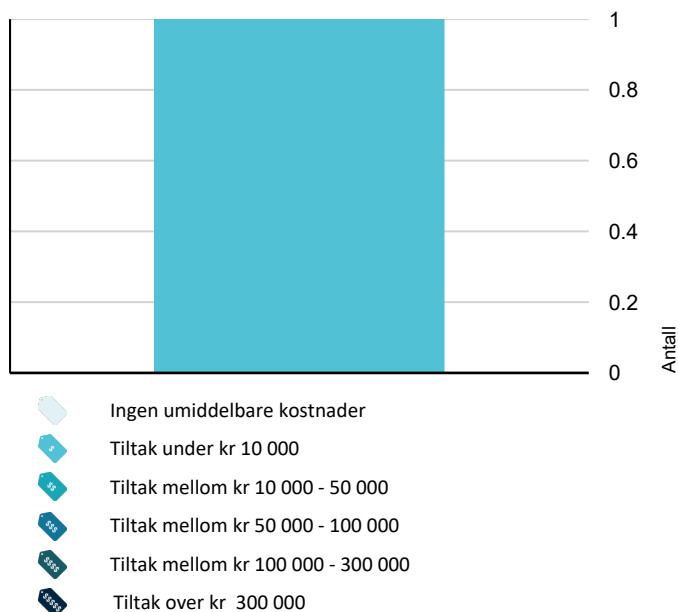
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaringen på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonsfeil eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Det er ikke oppgitt kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten da dette ikke er et lovmessig krav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1978

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekker litt av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

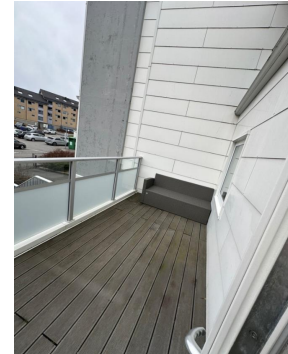
Ingen avvik på befaringdag.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca 15 m²

Ingen avvik på befaringdag.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Betong i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe hakk og avvik.

Gulv kjøkken dårlig rundt kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Innvendige dører

Hvite formpressede innvendige dører, noen brune.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker er registrert på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad

Eier opplyser om at Straumevåtrom tok badet i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

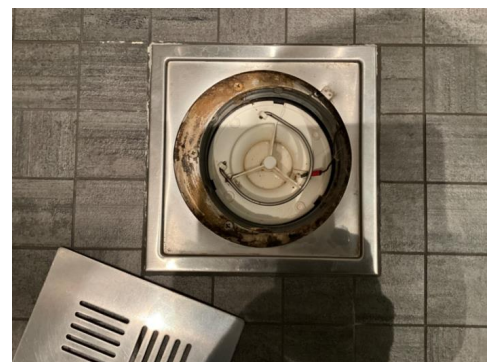
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

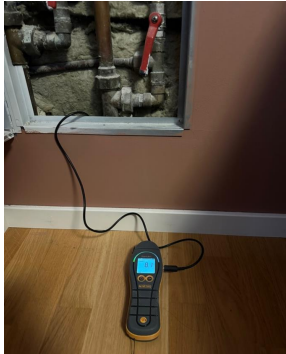
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tatt via inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med litt merker på og manglende fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppussing.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Inneholder toalett og servant.

Vurdering av avvik:

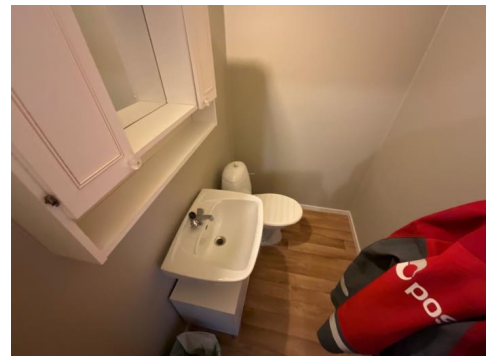
- Det er avvik:

Rommet bærer preg av alder og slitasje og vurderes deretter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppussing må påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kobber kjøkken og wc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 er eldre kobberør. Dette skiftes naturlig i når kjøkken og wc taes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ikke nye kjøkken og wc

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 er eldre avløpsrør. Dette skiftes naturlig i når kjøkken og wc taes.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligens ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være behov for enkelte utbedringer

TG IU Varmesentral

Elektrisk oppvarming.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG IU Varmtvannstank

Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap henger i felles gang.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Nye stikk, og noen kurser i sikringsskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Dugnads arbeid på noen stikk av tidligere eiers bekjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja TG3 kommer av dugnadsarbeid på stikk stue.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Kostnadsestimat er evt hva en el- kontroll vil komme på.

Generell kommentar

Info:

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er det lokale el-tilsynet som fører tilsyn med det elektriske anlegget i boliger. Tilsynet sjekker blant annet inntakssikringer, sikringsskap, jordingsanlegg, defekt materiell, skjøteledninger, bruk av apparater og utstyr.
Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	99	5		104	15		104
SUM	99	5			15		104
SUM BRA	104						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod , Entré , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Gang , Kjøkken	Bod	

Kommentar

BRA-i:

Entre: 6 m²
WC: 2,2 m²
Gang: 2,2 m²
Kjøkken: 13,2 m².
Bad/Wc: 5,7 m²
Soverom: 10,9 m², 12,4 m², 9,6 m²
Stue 24 m²
Innvendig bod: 4,5 m²

BRA-e:

Bod: 5 m²

TBA(åpent areal) :

Balkong: 15 m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper og sjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tegninger eller tinglyste dokumenter som viser at bod eies av leilighet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	94	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2024	Jan Eirik Bjordal	Takstingeniør
	Eldrid Hesenet Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	143	493		0	38397.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olsvikåsen 12

Hjemmelshaver

Fredheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FREDHEIM BORETTSLAG	951598216			Larsen Eldrid Hesenet

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

227

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Om tomten

Tomten er felles og opparbeidet med asfalterte veier samt grøntareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RH1315>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240059
Adresse	Olsvikåsen 12		
Postnr.	5183	Sted	OLSVIK
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 7mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Eldrid	Etternavn	Hesenget Larsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Straume våtrom

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Total renoveret og lagt rør i rør, 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Straumevåtrom

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2020

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Alt ligger i boligmappe

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Vært rotteproblemer på utsiden av blokken, men det er fikset

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Fredheim Borettslag

Organisasjonsnummer: 951598216

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 70

Antall stemmer mot: 10

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Vedtak

Nina Louise Sæbye og Sandra Spjeld er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 64

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

Innstilling

Følgende kandidater stiller til valg:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlem:

Cecilie Deinboll

Erlend Garathun

Hilde Haugland

Linda Lyngtu

Nina Sæbye

Sandra Spjeld

Varamedlem:

Isabell Dvergsdal

Geir Theodorsen

Styret foreslår følgende innstilling:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlem:

2 år Nina Sæbye

2 år Hilde Haugland

1 år Sandra Spjeld

Varamedlem:

Isabell Dvergsdal

Geir Theodorsen

Valgkomiteens innstilling er:

Styreleder

Kurt Grindeland

Styremedlem

2 år Nina Sæbye

2 år Hilde Haugland

1 år Erlend Garathun

Varamedlem

Isabell Dvergsdal

Geir Theodorsen

Vedtak

Styreleder (2 år - 2023)

Følgende ble valgt:

Kurt Grindeland (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kurt Grindeland

Styremedlem (2 år - 2023)

Følgende ble valgt:

Hilde Haugland (44 stemmer)

Nina Sæbye (42 stemmer)

Styremedlem (1 år - 2022)

Følgende ble valgt:

Erlend Garathun (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cecilie Deinboll

Erlend Garathun

Hilde Haugland

Linda Lyngtu

Sandra Spjeld

Nina Sæbye

Varamedlem (1 år - 2022)

Følgende ble valgt:

Isabell Dvergsdal (51 stemmer)

Geir Theodorsen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Isabell Dvergsdal

Geir Theodorsen

Protokollen signeres av

Møteleder Kurt Grindeland /s/

Protokollvitne Nina Louise Sæbye /s/

Protokollvitne Sandra Spjeld /s/

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) Nekte 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 karmen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking 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 insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter 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 besluttet 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 framtrædende 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 / avsatter. 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.



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 varmpumpe, 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 forvise 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.



Årsmøte 2023

Fredheim Borettslag

15. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Fredheim Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2023 kl. 18:00, Felleslokalet, 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Egen sykkelgarasje
8. Innglassing av terrasse
9. Bytte Vinduer
10. Legge ut styreprotokoll
11. Forslaget om at 1. vara innkalles til alle styremøter
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomité
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredheim Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret går inn for at Gunnar Angaard skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Gunnar Angaard er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kandidater velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6136 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås som følger:

Styreleder 70 000

Sekretær 55 000

Styremedlemmer 40 000

Møtehonorer 700

For perioden 2022-2023 utgjør dette 357 700 kr, mot 430 000 budsjettert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 357 700.

Sak 7

Egen sykkelgarasje

Forslag fremmet av:

Trym Hjortland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Tror å bygge en egen sykkelgarasje hadde vært lurt ettersom sykler tar så mye plass i bodene. Dette er en plass alle kunne lagt syklene sine som et slags sykkelhotell, som gir mer plass til opplagring i bodene til folk i borettslaget

Styrets innstilling

Styret synes at det er ett godt forslag, men på bakgrunn av økonomi og rehabiliteringsbehov i borettslaget ser ikke styret at dette er noe borettslaget kan bruke penger på på nåværende tidspunkt.

Styret foreslår å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Gir mer kvadratmeter plass til folk med sykler. Sykler er store og tar enormt med plass i bodene. Tror dette hadde vært aktuelt for folk flest. Er heller ikke så dyrt å bygge et lite tak og rekkverk rundt om dere har en ledig plass på tomten til borettslaget.

Vedlegg

2. Vedlegg sykkelgarasje.pdf

Sak 8

Innglassing av terrasse

Forslag fremmet av:

Trym Hjortland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei. Tror å sette opp glass rundt terrasen slik det blir en slags innendørs terrasse ikke er så dum idé heller. Det har blitt mer og mer populært med innendørs terrasse og de fleste nye bygg har det idag. Leilighetene går også voldsomt opp i pris samt mer attraktive og tror det er en god investering i det lange løpet. Man trenger kanskje heller ikke å bytte vinduene da ettersom de nye glassene til terrassen holder vinduen og kald temperatur tilbake. Tror dette er veldig aktuelt for mange i borettslaget, selv om det kan bli dyrt og felleskostnaden går opp, tror jeg enda dette vil være aktuelt og sparsomt.

Styrets innstilling

Styret synes at det er ett godt forslag, men på bakgrunn av økonomi og rehabiliteringsbehov i borettslaget ser ikke styret at dette er noe borettslaget kan bruke penger på på nåværende tidspunkt.

Dette er noe man må se i sammenheng med en ny rehabilitering av fasaden.

Styret foreslår å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Dette vil også få ned strømregningen og man vil bruke mindre energi for oppvarming av leilighetene som igjen gjør strømregningen mindre. Ettersom terrassen blir «innendørs» blir det litt som et ekstra rom i huset som gir mer tilgang til opplagring og bruk hvor kvadratmeteren på eiendommen går opp.

Vedlegg

3. Vedlegg innglassing av terrasse.pdf

Sak 9

Bytte Vinduer

Forslag fremmet av:

Trym Hjortland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Tenker det er på tide å bytte vinduer snart. Vinduene er veldig gamle og har enda ikke blitt byttet. Vet det er flere som synes vinduene er dårlige hvor det kommer kald luft inn, spesielt om vinteren. Håper dette er en aktuell sak som kan bli gjort iløpet av 2023. Om det blåser ute kan man føle vinden men hånden om man holder den foran vinduene.

Styrets innstilling

Styret er klar over at vinduene begynner å bli gamle og at det på sikt er behov for bytte av vinduer, men på bakgrunn av økonomi og rehabiliteringsbehov i borettslaget ser ikke styret at dette er noe borettslaget kan bruke penger på på nåværende tidspunkt. Dette vil føre til en større økning i felleskostnader.

I tillegg er ventilasjonen i borettslaget ikke balansert, noe som gjør at det uansett vil trekke luft utenifra da ventilasjonen skaper vakuum og trekker luft fra ventilen i vinduet som til enhver tid skal stå åpen.

Styret foreslår å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Om man bytter vinduene vil man bruke mindre energi på oppvarming av leilighetene. Dette gir en billigere strømregning som er god investering idag når strømprisene er så høye. Tror borettslaget vil heller bruke penger på nye vinduer enn å betale mer strøm og fryse.

Sak 10

Legge ut styreprotokoll

Forslag fremmet av:

Oddvar Stephansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøte 2015 ble det vedtatt følgende:

Hele styreprotokollen legges ut på BRL hjemmeside.

Dette er ikke blitt fulgt opp det siste året.

Styrets innstilling

Å legge ut styreprotokollen er i strid med taushetsplikten styret er underlagt, med mindre protokollen sladdes i tekst og innhold, hvilket da medfører gjennomgående lite hensiktsmessig infoutveksling fra styret.

Styret legger ut relevant informasjon som berører beboerne på nyhetsbrev både på vibbo og oppslagstavler og gir informasjon via sms. Styret følger også opp informasjonsutveksling med beboermøter 2 ganger pr. år

Styret forslår derfor at det stemmes imot forslaget om at styreprotokoller legges ut på borettslagets hjemmeside.

Forslag til vedtak

Forslaget er at årsmøtet må bestemme om dette skal fortsette eller ikke.

Sak 11

Forslaget om at 1. vara innkalles til alle styremøter

Forslag fremmet av:

Oddvar Stephansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget er at 1. vara innkalles til alle styremøter.

Styrets innstilling

Styret kaller inn vara ved behov når styremedlemmer ikke har anledning til stille på møtet. Dersom generalforsamlingen vedtar innkommet forslag vil dette føre til at styrehonorarer øker med opptil kr 50 000.

Styret foreslår å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

1. vara innkalles til alle styremøter.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Fredheim Borettslag 2023:

Styreleder 2 år Kurt Grindeland

Styremedlem 2 år Nina Louise Sæbye

Styremedlem 2 år Erlend Garahtun

Styremedlem 1 år Aud Sæle Møldrup

Varamedlem 1 år Sajida Batool

Varamedlem 1 år Nils Adrian Mugaas

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kurt Grindeland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Erlend Garahtun
- Nina Louise Sæbye

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Aud Sæle Møldrup

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nils Adrian Mugaas
- Sajida Batool

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår at Kurt Grindeland velges til delegat og Nina Sæbye velges til varadelegat

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kurt Grindeland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Louise Sæbye
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kurt Grindeland	Olsvikåsen 110
Nestleder	Nina Louise Sæbye	Olsvikåsen 132
Styremedlem	Isabel Dvergsdal	Brønnandalen 93
Styremedlem	Erlend Garathun	Olsvikåsen 146
Styremedlem	Sandra Spjeld	Olsvikåsen 16
Varamedlem	Soufian Boukaddour Hatlem	Olsvikåsen 134
Varamedlem	Nils Adrian Mugaas	Olsvikåsen 132

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kurt Grindeland	Olsvikåsen 110
Varadelegert	
Nina Louise Sæbye	Olsvikåsen 132

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Fredheim Borettslag

Borettslaget består av 248 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

123 56
143 493 643 644

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

Fredheim Borettslag har 1 ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Budsjettert med kr 3 352 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredheim Borettslag.

Lån

Fredheim Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet har flytende rente på 3,99% p.t. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 313 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Fredheim Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 305 377. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

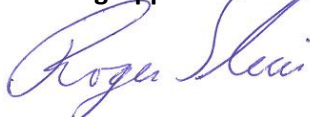
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 21. april 2023

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Arsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		10 685 594	9 743 340	10 685 594	9 655 166
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 305 377	4 354 665	4 599 000	3 086 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 000	33 960	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. mid	14	0	16 333	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	10 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-18 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 340 807	-3 454 705	-3 551 000	-2 889 000
Innsk. øremerk. bankkto		-998	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 030 428	942 253	1 048 000	197 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 655 166	10 685 594	11 733 594	9 852 666
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		10 294 425	11 208 650		
Kortsiktig gjeld		-639 259	-523 056		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 655 166	10 685 594		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 622 424	16 913 790	17 755 000	18 721 000
Ladeinntekter EL-bil		200 000	0	0	100 000
Andre inntekter	3	419 132	127 260	80 000	83 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 241 556	17 041 050	17 835 000	18 904 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-929 242	-809 428	-913 500	-953 500
Styrehonorar	5	-388 773	-328 300	-430 000	-430 000
Avskrivninger	14	-6 000	-33 960	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 364	-15 045	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-298 075	-290 805	-300 000	-313 000
Konsulenthonorar	7	-271 958	-410 042	-300 000	-250 000
Kontingenter		-49 600	-49 600	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 997 332	-2 854 523	-2 907 500	-2 662 500
Forsikringer		-907 967	-834 080	-870 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-3 173 215	-3 022 538	-3 087 000	-3 352 000
Ladekostnader EL-bil		-2 155 272	0	0	0
Energi/fyring		-1 715 717	-907 142	-1 100 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 062 975	-926 923	-980 000	-1 040 000
Andre driftskostnader	10	-958 534	-856 164	-959 000	-921 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 930 024	-11 338 551	-11 913 000	-12 738 500
DRIFTSRESULTAT		4 311 532	5 702 499	5 922 000	6 165 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	155 181	114 540	0	0
Finanskostnader	12	-2 161 336	-1 462 374	-1 323 000	-3 079 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 006 155	-1 347 834	-1 323 000	-3 079 000
ÅRSRESULTAT		2 305 377	4 354 665	4 599 000	3 086 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 305 377	4 354 665		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 367 688	59 367 688
Tomt		5 568 545	5 568 545
Andre varige driftsmidler	14	7 754	13 754
Miljøbankkonto, øremerket		67 483	0
SUM ANLEGGSMIDLER		65 011 470	64 949 986
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-8 959	-5 336
Forskuddsbetalte kostnader		324 902	312 095
Andre kortsiktige fordringer	15	97 177	51 080
Driftskonto OBOS-banken		3 838 703	4 968 112
Skattetrekkkonto OBOS-banken		27 621	21 758
Sparekonto OBOS-banken		6 004 729	5 856 978
Innestående i andre banker		10 252	3 963
SUM OMLØPSMIDLER		10 294 425	11 208 650
SUM EIENDELER		75 305 894	76 158 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 247 * 100		24 800	24 800
Udekket tap	16	-32 918 137	-35 223 514
SUM EGENKAPITAL		-32 893 337	-35 198 714
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	89 186 587	92 527 394
Borettsinnskudd	18	18 306 900	18 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	66 485	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		107 559 972	110 834 294
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		481 226	328 364
Skyldige offentlige avgifter	20	53 362	43 256
Påløpte renter		18 277	7 554
Annen kortsiktig gjeld	21	86 394	143 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		639 259	523 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 305 894	76 158 636

Pantstillelse	22	156 431 400	156 431 400
Garantiansvar		0	0

Bergen, ~~06.01~~ .2023
 Styret i Fredheim Borettslag

Kurt Grindeland ~~Å~~ Nina Louise Sæbye ~~Å~~ Erlend Garathun ~~Å~~

Isabel Dvergsdal ~~Å~~ Sandra Spjeld ~~Å~~

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 886 044
Kabel-Tv	983 076
Forretningslokale	692 436
Renhold	221 796
Parkering	75 000
Strøm	15 000
Hybel	14 400
Leietillegg påbygg	4 464
Bod	2 400
Refusjon varmtvann	-233 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 661 016

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-23 508
Forretningslokale	-15 084
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	-38 592

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	7 123
Ei-bil	93 242
Forsikring	13 698
Maling	500
Miljøfond	199 392
Nøkler	7 500
Portåpner	500
Strøm	97 177
SUM ANDRE INNETEKTER	419 132

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-520 554
Overtid	-40 857
Påløpte feriepenger	-69 241
Fri bil, tlf etc.	-7 968
Naturalytelser speilkonto	8 172
Arbeidsgiveravgift	-151 841
Pensjonskostnader	9 396
Pensjonskostnader innskudd	-58 686
AFP-pensjon	-81 037
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-714
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Gruppeliv/ulykke	-3 984
Arbeidsklær	-9 320
SUM PERSONALKOSTNADER	-929 242

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 388 773.

I tillegg har styret fått dekket bevartning for kr 2 531, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 364.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-101 788
OBOS Prosjekt AS	-126 504
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 128
Andre konsulenthonorarer	-1 538
SUM KONSULENTHONORAR	-271 958

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-834 546
Drift/vedlikehold VVS	-189 131
Drift/vedlikehold elektro	-127 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-413 071
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 781
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-166 752
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-173 698
Kostnader leiligheter, lokaler	-698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 997 332

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-828 613
Vann- og avløpsavgift	-1 461 207
Feieavgift	-6 549
Renovasjonsavgift	-876 847
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 173 215

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-72 459
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-150 957
Diverse leiekostnader/leasing	-43 474
Verktøy og redskaper	-15 533
Telefon-/kontormaskiner	-35 587
Driftsmateriell	-19 202
Lyspærer og sikringer	-13 731
Renhold ved firmaer	-253 783
Snørydding	-269 346
Andre fremmede tjenester	-6 069
Kontor- og datarekvisita	-4 205
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 531
Andre kontorkostnader	-6 062
Telefon/bredbånd	-4 605
Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 702
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-34 754
Reisekostnader	-2 132
Bank- og kortgebyr	-4 151
Velferdskostnader	-751
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-958 534

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 426
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 685
Renter bank	6
Andre renteinntekter	98 064
SUM FINANSINTEKTER	155 181

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 161 336
SUM FINANSKOSTNADER	-2 161 336

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	-4 250		
Avskrevet i år	-6 000		7 750
Datautstyr			
Tilgang 2018	18 000		
Avskrevet tidligere	-17 999		1
Motorvarmere			
Tilgang 2014	17 333		
Avskrevet tidligere	-17 332		1
Møbler			
Tilgang 2019	40 620		
Avskrevet tidligere	-40 619		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			7 754
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-6 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm		97 177
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		97 177

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**

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2013	-120 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 472 606	
Nedbetalt i år	3 340 807	
		-89 186 587
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-89 186 587

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-66 485
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-66 485

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 621
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 741
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-53 362

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-69 242
Purregebyr	35
Påløpte kostnader	-17 188
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-86 394

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 306 900
Pantelån	89 186 587
TOTALT	107 493 487

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2022 hatt 23 styremøter. Det har vært gjennomført 1 beboermøte, og styret har lagt ut flere infoskriv både på Vibbo og på oppslagstavler. Rekkehusene i tun 2 ble ferdig malt i 2022. I løpet av året ble infrastruktur for elbil-ladning i garasjeanleggene ferdigstilt. Styret søkte midler fra Bergen kommune til etablering av ladeinfrastruktur og borettslaget mottok i den forbindelse kr 200.000. Det ble også overført kr 199 392 fra Obos miljøkonto som er midler borettslaget får fra Obos som kan benyttes til miljøtiltak i borettslaget (benyttet til ladeinfrastruktur) Styret har også i løpet av 2022 planlagt og hentet inn tilbud i forbindelse med rehabilitering av garasjer og betong i samarbeid med Obos prosjekt. Med tanke på fremtidig vedlikeholdskostnader har styret jobbet med å se hvor man kutte i utgifter og gjort flere tiltak for å få ned kostnadene borettslaget har.

Betongen og armering

Trengs en del oppgradering snarest. En del sprekker og avflassing i grunnmurene i garasjene. Armering i grunnmur/bærende konstruksjoner har stått åpen i altfor mange år, grunnet årlig slitasje og manglende vedlikehold. Utbedres i løpet av 2023/2024.

Rør:

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

Elektrisk:

Borettslaget bør vurdere å oppgradere hovedstrømskapene, kursopplegg for lys og stikk som ikke er jordet, belysning i fellesareal og nødlysanlegg.

Ventilasjon:

Styret hentet inn tilbud fra flere leverandører og rens av ventilasjon ble gjennomført våren 2023. Det er fortsatt utfordringer med motoriserte vifter som er koblet på felles ventilasjonsanlegg i blokkene.

Trappeoppgangene:

De fleste trappeoppgangene i blokkene har behov for oppussing med blant annet gulvbelegg og maling. Planlagt rehabilitering av oppgangene 2023/2024.

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.

Garasjer:

Det har vært generelt mye hærverk over tid på rulleportene. I 2022 var det en episode hvor en uvedkommen hadde tatt seg inn i garasjen under nr. 18 og gjort hærverk på flere biler, motorsykler og ladebokser. Styret ser på muligheter for videoovervåkning, men først må internettleverandør avklares og garasjene må være ferdig rehabilitert.

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 2022.

Styret:

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 den daglige drift og 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 og/eller garasjeplasser som leies ut. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret/vaktmester.

Nøkler/skilt:

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles hos styret/vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret/vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57598042. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

21:46



Laud Produkter



Søk i bilde

Sykkelhotell Square Plus - Laud Produkter

Besøk

Bilder kan være beskyttet av opphavsrett. [Finn ut mer](#)

Beslektet innhold



Laud Produkter

Sykkelhotell Cubic 1...



Finn et ledig stativ

Lillehammer kommune

Hvordan fungerer...



sykkelhotell

21:46



Universitetet i Agder



Søk i bilde

Nytt sykkelhotell ved Campus Grimstad - Universitetet i...

Besøk

Bilder kan være beskyttet av opphavsrett. [Finn ut mer](#)

Beslektet innhold



Indre24

Flere sykkelhotell står...

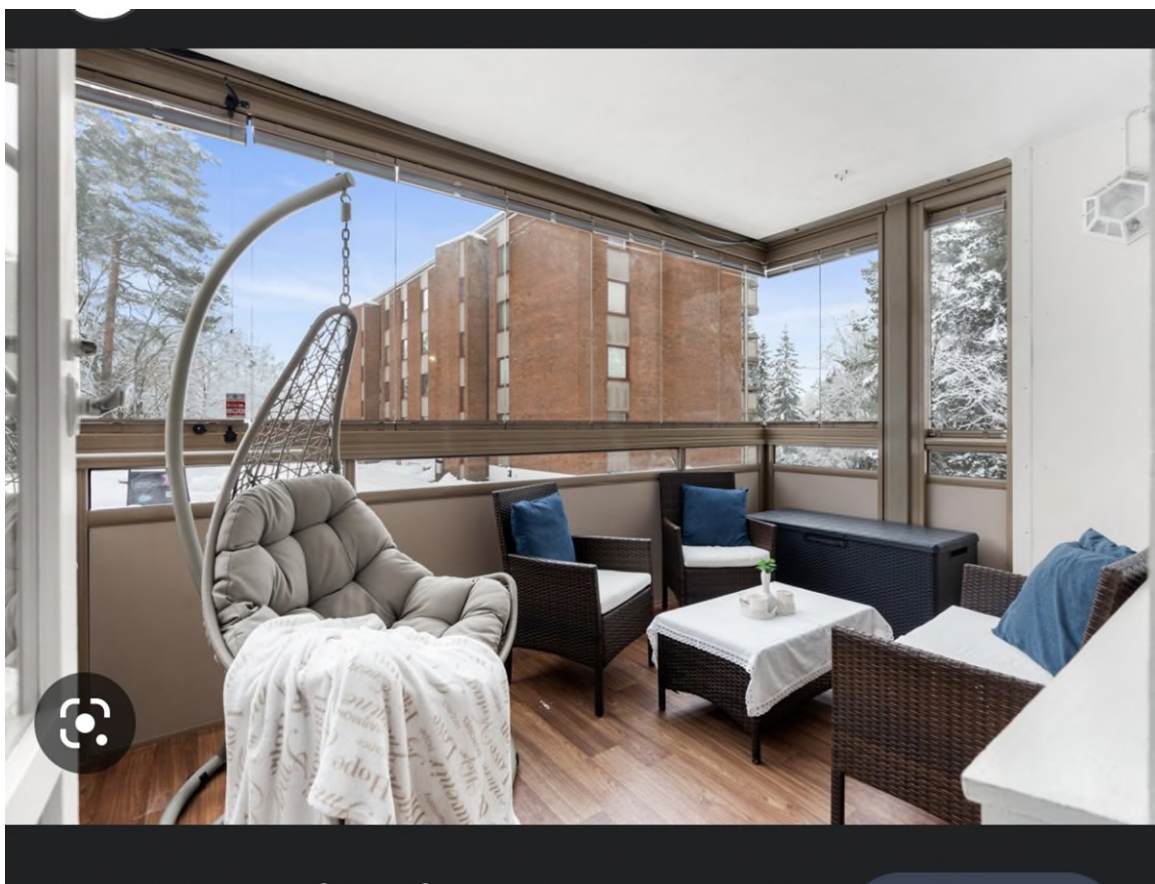
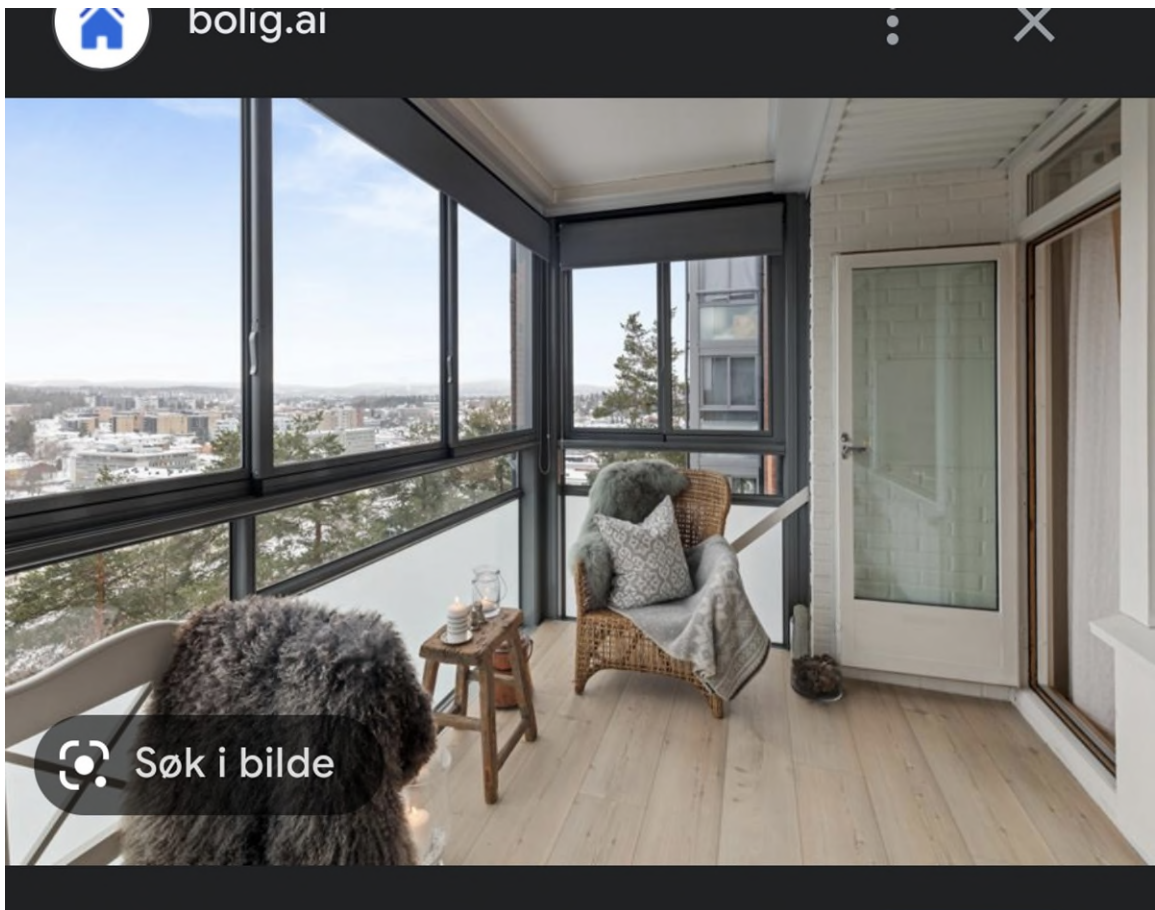


Norfax

Sykkelhotell | Norfax



Q sykkelhotell



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

Selskapsnummer: 6136 Selskapsnavn: Fredheim Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004274/aqsplwspmu>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE er en eiendomsmegler i Fyllingsdalen med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Vest veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIEs råeste eiendomsmeglerkontor finner du i Bergen Vest. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen finner du engasjerte og dyktige mennesker, som alle jobber mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Norges råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylisten sørger for en god og sikker totalleveranse. Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste megleren i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på et sted. EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no