



Æ

Olsvikåsen 17

5183 Olsvik • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Tobias Nordahl-Pedersen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 33 15 30

top@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E



Daniel Rye

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | DAGLIG LEDER

41 37 52 98

dr@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	215

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

Olsvikåsen 17, 5183 Olsvik, Etasje: 4

MATRIKKE

Gnr. 142. Bnr. 29. Andelsnr. 71 med Orgnr. 852759712 i Norheim borettslag i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 127 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 117 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,30 kvm

AREAL

Primærrom: 113 kvm, Bruksareal: 127 kvm, BRA-i: 117 kvm , BRA-e: 10 kvm , TBA: 16,30 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

4

BYGGEÅR

1980

TOMT

Felleseiet tomt ca. 33890 kvm.

Areal er hentet fra seeiendom.no. Avvik kan forekomme.

PRISANTYDNING

2 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mats Hansen.

Takstdato: 29.05.24.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 390 000,- pr. 01.05.24

Andel fellesformue: kr. 51 036,- pr. 01.05.24

Styreleder opplyser om ingen planlagte økninger på fellesgjeld eller felleskostnader.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 990 000,- (Prisantydning)

kr 390 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 380 000,- (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 3 381 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 389 490,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 7 832,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av 'OBOS'. "

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Christine Methlie

Beskrivelse

PARKERING

Det medfølger fast parkeringsplass med elbil-lader i felles lukket garasjeanlegg. Parkeringsplassen er av virkelig god størrelse!

På uteparkeringen finnes det 6 ladeplasser. Her er det en grense på max 12 timer sammenhengende ladetid før bilen må flyttes. Ladestasjonene både på garasjeplass og på uteplass håndteres

via CloudCharge sin app.

Utenfor er det tilrettelagt for parkeringsplass med parkering for øvrige beboere og gjester. Gjester registreres av den enkelte beboer selv via appen UNUM. Hver familie har 120 timer tilgjengelig for gjester pr mnd.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Olsvikåsen ligger sentralt til i Bergen Vest, bare noen få minutters kjøring fra Vestkanten. Her er det meste innenfor rekkevidde, så de fleste behov dekkes både for familier og enslige. Leiligheten har fin beliggenhet i Norheim Borettslag i byggets toppetasje.

Det er flere lekeplasser i området. Videre har man også park med turstier og akebakke. Alt i alt et trygt og godt nabolag med lekekamerater i alle aldre hvor de minste kan boltre seg i rolige omgivelser.

I området finner du et utvalg av barnehager og skoler, med Olsvikåsen Kanvas barnehage, Olsvik barneskole, ungdomsskole og videregående som de nærmeste. Det ligger også en idrettshall, Olsvikhallen, like ved Olsvik skole. Kiwi ligger noen få minutters gange fra inngangsdøren din. Det er også gangavstand (ca. 15 min) til Rema-1000 i Kjøkkelvik. Legesenter, fysioterapeut, tannlege, apotek, frisør og interiørbutikk m.m. ligger bare et par minutters gange fra leiligheten.

Ellers er Vestkanten cirka 3 km unna med et rikt utvalg butikker innenfor alle sjangre. Her finnes også Vannkanten som kan by på blant annet bading, bowling og ishall. Treningsmulighetene er også mange. Av innendørs trening finner man In Shape like i nærheten og SATS finner du på Vestkanten. For den tur- og friluftinteresserte har en blant annet Lyderhorn og Storavatnet like ved. Det er også flere turstier og flotte utsiktspunkter.

Ønsker du å bo i et trivelig og barnevennlig område med nærhet til det meste er denne leiligheten perfekt for deg!

TOMT

Felleseiet tomt ca. 33890 kvm.

Areal er hentet fra seeiendom.no. Avvik kan forekomme.

Tomten er opparbeidet med flotte lekeplasser, grøntareal og sittegrupper! Her er det masse boltringsplass for de minste. Det er også godt med parkeringsplasser og garasjeanlegg. En flott og barnevennlig tomt!

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Olsvikåsen 17
Fjerde etasje
BRA 25 m²

- BRA-i 25 m²: (Gang, toalett, soverom, kott og bod)

Femte etasje:

BRA 92 m²

- BRA-i 92 m²: (Gang/trapperom, bad, vaskerom, 3 soverom, kontor, stue, kjøkken)

I tillegg medfølger en solrik terrasse av god størrelse i øverste etasje der du bader i sol, litt sjøutsikt, fast garasjeplass, 2 eksterne boder i kjeller målt til hhv. 8,2 og 2,1 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

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

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater, gavlvegger er forblendet med teglstein. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Gulvsystemer:

Gulv mot grunn av betong. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

-Vaskerom overflate, membran og slukløsning har mottatt TG3 grunnet alder.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

-Bad overfatte vegger og himling har mottatt TG2 grunnet misfarging nederst på baderomsplatene.

-Bad overflate gulv har mottatt TG2 grunnet alder, ikke tilstrekkelig fall, bom i flis.

-Andre rom har mottatt TG2 grunnet skjevheter.
-Vinduer og ytterdører har mottatt TG2 grunnet slitasje.
-WC og innvendige vann- og avløpsrør har mottatt TG2 grunnet alder og ingen synlig dreinsåpning.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

BRUKSAREAL

Bruksareal: 127 kvm

Standard

STANDARD

Olsvikåsen 17 presenteres av Tobias N-Pedersen og Daniel Rye!

Dette er en stor og flott toppleilighet over 2 plan med flere gode kvaliteter! Det er en meget god planløsning og gjennomgående flott og solid laminatgulv.

Leiligheten har en solrik terrasse målt til 16,3 kvm. Her kan man sitte hele året og nyte solen til den går ned på sommerstid, det er også en flott utsikt med sjøgløtt! Det er også verdt å merke at det er 4 romslige soverom, kontor, bad, gjestetoalett og vaskerom, samt en stue av god størrelse! Det er gode muligheter for å lage seg en tv-stue. Her bor man i et barnevennlig og stort borettslag!

Gang |

Du blir ønsket velkommen inn i en lys og innbydende gang med romslig plass til yttertøy og sko. Fra gangen er det enkel tilkomst til toalett, soverom, samt resten av leiligheten. Det er gjennomgående laminatgulv i hele leiligheten, utenom bad og vaskerom. Gangen er målt til ca. 5,9 kvm.

Stue |

Vi beveger oss videre inn til leilighetens romslige, luftige og flotte stue med praktisk, delvis åpen løsning til kjøkken. Rommet fremstår som hjerte i leiligheten, og har heldekkende vindu mot de flotte utsiktsforholdene. Stuen er åpen og romslig, og har godt med plass til både sofa- og spisegruppe av god størrelse. Fra stuen er det utgang til terrassen med gode solforhold og god utsikt! Stuen er målt til ca. 28,4 kvm.

Kjøkken |

Kjøkkenet fremstår moderne med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard. Innredningen har integrerte hvitevarer som keramisk platetopp, stekeovn, kjøleskap/ frys, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har en praktisk innredning med god arbeids- og oppbevaringsplass. Her har man rikelig med boltringsplass for den matglade! Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Kjøleskapet er fra 2022. Mikrobølgeovn og stekeovn er fra 2020.

Våtrom |

Leiligheten har et flott og stort baderom som har

baderomsplater, helfliset gulv med varme. Badet er stort og romslig. Badet finner du i 2.etg. Du har også et eget vaskerom og gjestetoalett, toalett plassert i 1.etg.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar.

Soverom/kontor |

Leiligheten kan by på 4 romslige soverom som alle er av god størrelse!

På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, stor garderobeløsning, og annet ønskelig møblement.

De tre andre soverommene er perfekt som gjesterom eller hjemmekontor! Du har også i tillegg til soverommene et kontor av god størrelse. Det er fullt mulig å gjøre om et soverom til tv-stue.

Terrasse |

Terrassen er kanskje det største høydepunktet med leiligheten! Den er målt til hele 16,3 kvm. Her er det fantastiske solforhold, sjøglatt og gode muligheter for å nyte solnedganger!

I tillegg medfølger 2 eksterne boder i kjeller målt til hhv. 8,2 og 2,1 kvm. Det er også gode oppbevaringsmuligheter på kott og bod som er å finne i leiligheten! Det er fast parkeringsplass med elbil-lader i felles lukket garasjeanlegg, kanskje borettslagets største parkeringsplass!

Av oppgraderinger kan dette nevnes:

- Oppgradert til automatsikringer i 2010.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Kjøleskapet er fra 2022. Mikrobølgeovn og stekeovn er fra 2020.
- Badet ble pusset opp i 2013/2014.
- Tak fra 2015 - i regi av borettslaget,

Alt i alt er dette en gjennomført toppleilighet som skulle falle i smak hos de aller fleste. Dette skal passe på unge, par og familie! Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 28.12.1982 vedrørende nybygg-boligblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 25.06.1984 vedrørende garasje.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Varme i gulv på bad, ellers elektrisk oppvarming. Varmtvann inkludert i felleskostnadene.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 7 832,- pr.mnd.

Inkluderer varmtvann, garasjeplass, tv/internett, felles byggforsikring, strøm fellesområde, vask av fellesareal, kommunale avgifter.

Fordeling:

Felleskostnader 6.699,-

Garasje 402,-

Renhold 167,-

TV/bredbånd 564,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: DANBAN-85802065553

Restgjeld: 70.810.981,-

Restløpetid: 20 år.

Rentekostnader: 5,83%.

Terminer pr. år: 4.

Rentetype: Flyt.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd kr 3 530 028,-

- Disponible midler kr 8 220 400,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 57601728

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 769 766,- Som sekundærbolig Kr. 2 925 109,-

BORETTSLAG

Borettslag: Norheim Borettslag, Orgnr: 852759712

Dette er veldrevet og populært borettslag der de fleste skal kunne trives! Her er det fast garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg, flere parkeringsplasser for gjester og beboere, egen ladestasjon. Det er også mye inkludert i felleskostnadene. På tomten finner du flotte uteplasser, benker og velstelt grøntareal.

Felleslokale som kan leies for kr.500. Det inneholder 2 store saler, kjøkken og toaletter.

Blokkene ble rehabilitert i 2002-04 med nye veggplater og etterisolering. 2015 ble takene skiftet og etterisolert, utvidet takterrasse med nye plater på gulv, oppgangene ble malt, nytt gulvbelegg og nye postkasser.

Et barnevennlig borettslag!

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

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

VVS:

Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør på kjøkkenet og vaskerommet. På badet er det benyttet rør-i-rør, plastrør.

El.anlegg:

Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Automatsikringer fra 2010.

DYREHOLD

Husdyr tillatt etter søknad til styret. Sendes til post@norheim-bl.no. Nestleder i styret opplyser om at søknadene "alltid" blir godkjent.

DIVERSE

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Vaskemaskin kan medfølge.

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.Verkt eller brann/feiervesen på eiendommen.

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

Det er observert skjeggkre i naboenheter i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom leiligheter. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

Det er observert rotter for mange år siden på borettslagets tomt. Dette er over alle år blitt behandlet av fagfolk, og det er ikke lenger et problem i borettslaget. Rotter et gjennomgående problem i Olsvik. Selger har aldri personlig sett en rotte på borettslaget.

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 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).

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 brukers 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 vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

REGULERING

Området er regulert til blokker/rekkehus ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunn:

PlanID: 3320100.

Plantype: 30.

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET. Status: 3.

Ikrafttrådt: 11.05.1976.

Berøringsgrad: 95,6%.

PlanID: 3325100.

Plantype: 32.

Plannavn: LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A.

Status: 3.

Ikrafttrådt: 20.09.1976.

Berøringsgrad: 2,7%.

PlanID: 3320902.

Plantype: 31.

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 558, SKJENTOPPEN.

Saksnr: 199805121.

Status: 3.

Ikrafttrådt: 19.04.1999.

Berøringsgrad: 0,7%.

PlanID: 3320900.

Plantype: 30.

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJERNET, OMRÅDE 4.

Saksnr: 190040349.

Status: 3.

Ikrafttrådt: 25.11.1991.

Berøringsgrad: 0,7%.

PlanID: 3320101.
Plantype: 35.
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 M.FL., OLSVIK
BARNEHAGE.
Saksnr: 200908950.
Status: 3.
Ikrafttrådt: 29.04.2015.
Berøringsgrad: 0,3%.

PlanID: 3325700.
Plantype: 32.
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN.
Status: 3.
Ikrafttrådt: 26.03.1979.
Berøringsgrad: 0,1%.

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 3320902.
Reguleringsformål (kode - forklaring): 730 - Felles
parkeringsplass.
Berøringsgrad: 0,7%.

PlanID: 3320101.
Reguleringsformål (kode - forklaring): 1110 - Boligbebyggelse.
Berøringsgrad: 0,1%.

Hensynsoner (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 3325401.
Plantype: 31.
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 598, LODDEFJORD NORD,
OMRÅDE 4 S1. Ikrafttrådt: 30.04..1982.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til
bebyggelse og anlegg ifølge Bergen kommune.

Kommune(del)plan(er):
PlanID: 60910000.
Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021.
Saksnr: 200817958.
Ikrafttrådt: 24.04.2013.
Berøringsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 60910000.
Arealformål (kode - forklaring): 1001 - Bebyggelse og anlegg jfr.
bestemmelser og retningslinjer.
Arealstatus: Nåværende.
Berøringsgrad: 99,7%.

PlanID: 60910000.
Arealformål (kode - forklaring): 3001 - Grønnstruktur jfr.
bestemmelsene § 24.
Arealstatus: Nåværende.
Berøringsgrad: 0,3%.

Hensynssoner i kommuneplanen:
Rød støysone:
PlanID: 60910000.
Sonenr: 21.

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone.
Forklaring: Rød sone iht. T-1442 jfr. bestemmelsene § 27.1.1 og §
13.
Berøringsgrad: 16,7%.

Gul støysone:
PlanID: 60910000.
Sonenr: 28.
Beskrivelse: Vei støy - gul sone.
Forklaring: Gul sone iht. T-1442 jfr. bestemmelsene § 27.1.1 og §
13.
Berøringsgrad: 16,4%.

Kopi av planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer
interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 2 990 000,- (Prisantydning)
kr 390 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 380 000,- (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 3 381 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 389 490,- (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:

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)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Provisjon (Fastpris) (Kr.45 000)

Visningshonorar (Kr.2 000)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)

OPPDRAGSNUMMER

95-24-0126

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 bygningssakyndiges 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/personvernerklaering>

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 MNEF | Partner | Daglig leder Daniel Rye

SAKSBEHANDLERE

Tobias Nordahl-Pedersen
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 47 33 15 30 / E-post: top@eie.no

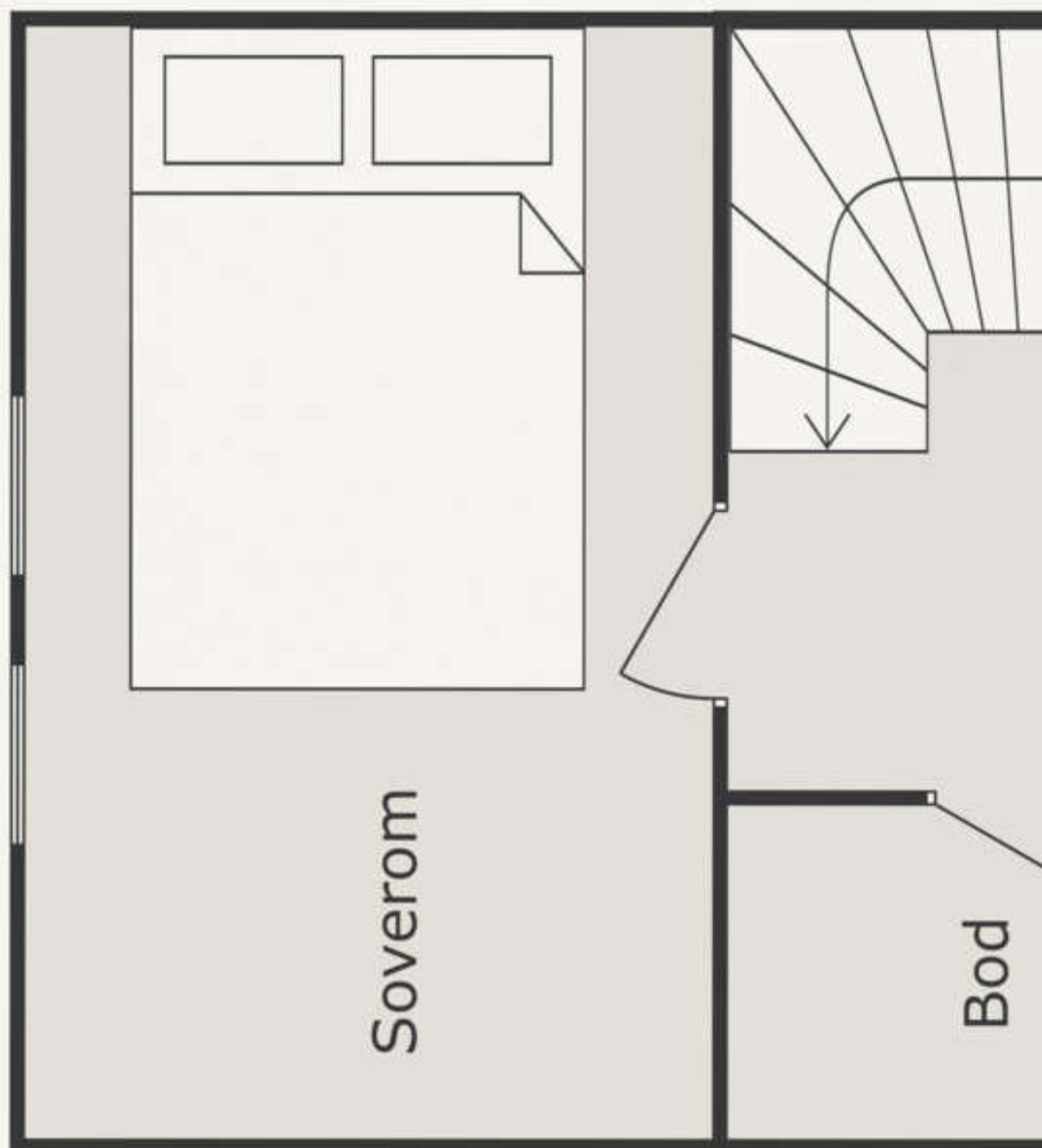
Daniel Rye
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Daglig leder
Mob: 41 37 52 98
[/ E-post: dr@eie.no

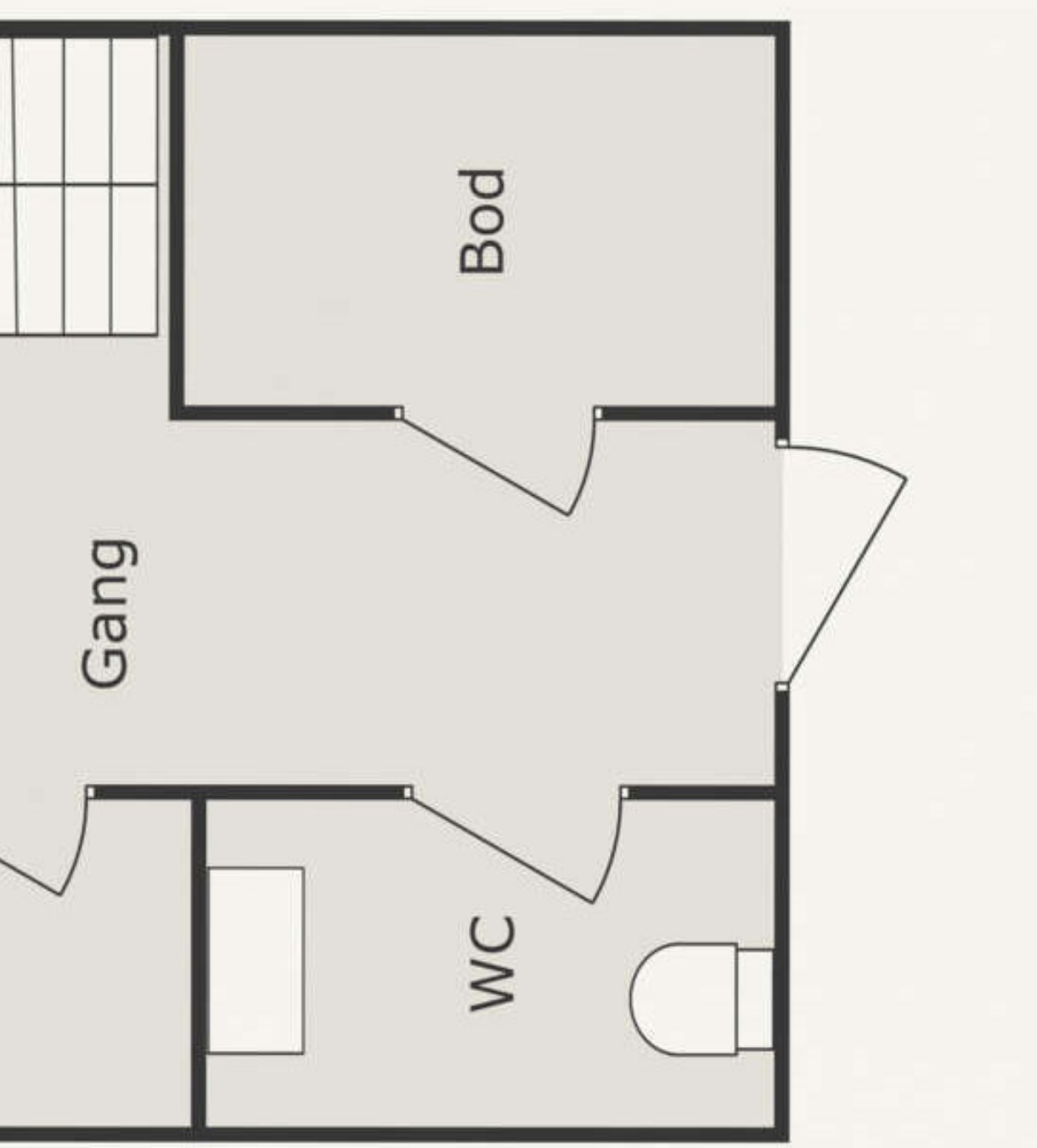
DITT NYE
HJEM?

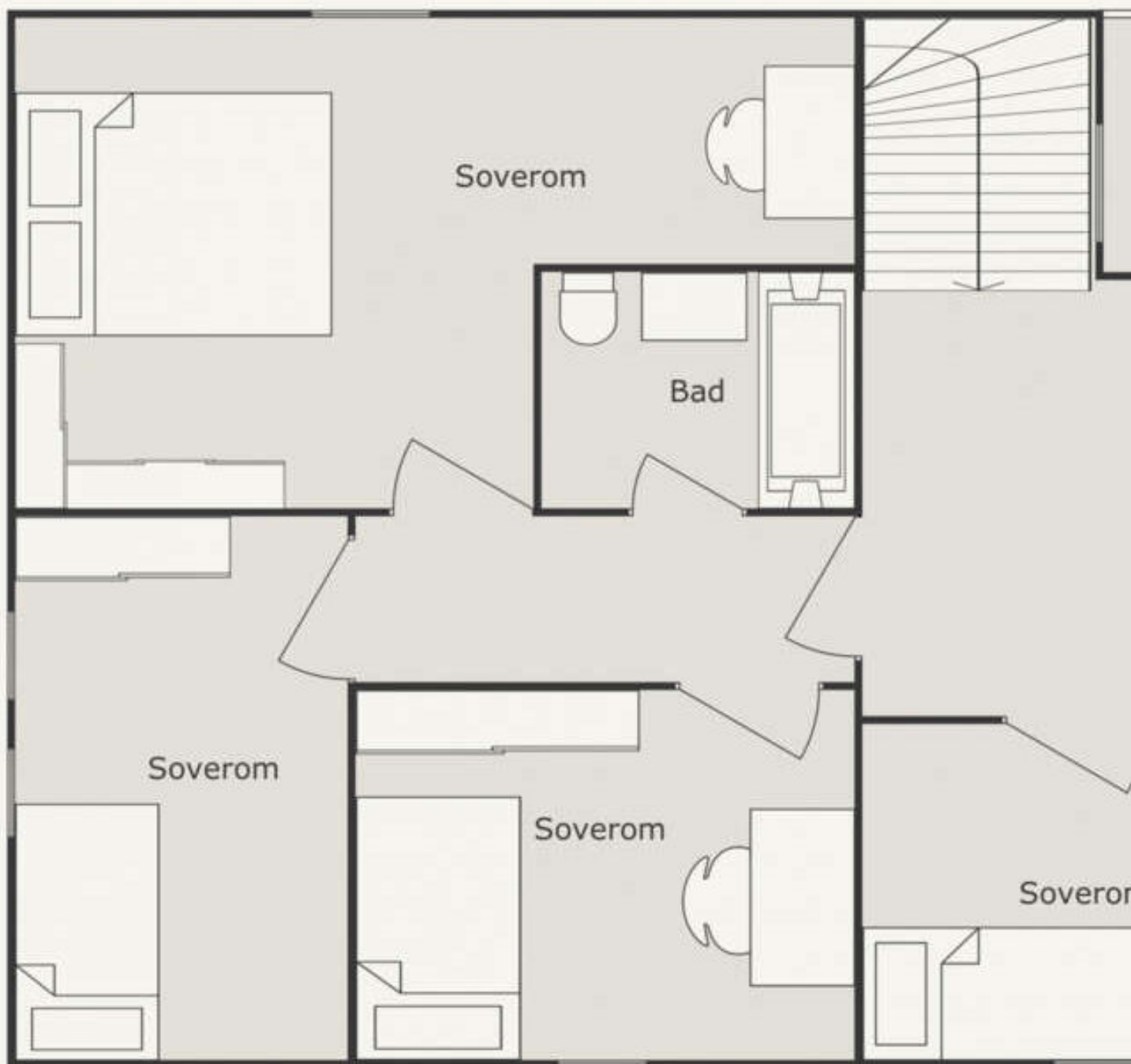
























































































































WI mini pris 7-23

APOTEK1



VESTKANTEN

10-21 (18)

09-22 (20) MAT

coc
obs

N STORSENTER

pp
!

H&M

PRINCESS





















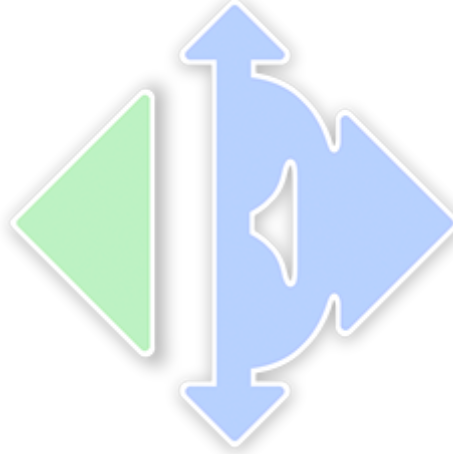




INFORMASJON & DOKUMENTER



Leilighet
Olsvikåsen 17
5183 Olsvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 29/05/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 29
Hjemmelshaver:	Christine Methlie
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	71
Byggeår:	1981
Tomt:	33 890,1 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christine Methlie
Befaringsdato:	23.05.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten har opparbeidet fellesområder med plen, gangstier, park, lekeareal, sittegrupper og parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater, gavlvegger er forblendet med teglstein. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Tore Salvesen

Kontaktperson: Tore Salvesen

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 852 759 712

Navn/foretaksnavn: NORHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 19.04.1977

Takstobjektet:

Adelsleilighet over to plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 16,3m².

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder på henholdsvis 2,1m² og 8,2m².

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

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør på kjøkkenet og vaskerommet. På badet er det benyttet rør-i-rør, plastrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Oppgradert til automatsikringer i 2010.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Kjøleskapet er fra 2022. Mikrobølgeovn og stekeovn er fra 2020.
- Badet ble pusset opp i 2013/2014.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	25	0	0	0	21	4
5. Etasje	92	0	0	0	92	0
Kjellerboder	0	10	0	0	0	10
SUM BYGNING	117	10	0	0	113	14
SUM BRA	127					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

4. Etasje: Gang(5,9m²), toalett(1,6m²), soverom(13,1m²), kott(2,5m²), bod(1,3m²).

5. Etasje: Gang/trapperom(7,5m²), bad(3,8m²), vaskerom(3,3m²), soverom(8m²), soverom(8,7m²), soverom(16,7m²), kontor(4,1m²), stue(28,4m²), kjøkken(11,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,1m²), ekstern bod(8,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

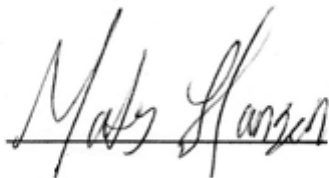
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

29/05/2024



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er mye misfarging nederst på baderomsplatene, vedlikehold må påregnes.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende forskrifter, badet vil fungere med dette avvike.

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

Ufagmessig avslutning over flisene ved dørterskel.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bories et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at våtrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøleskap
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra 2003.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2003.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er mye slitasje på døren inn til badet, vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 16,3m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør på badet, øvrige vannforsyningsrør av kobberør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengsåpning.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

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

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

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

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

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

Det er mye misfarging nederst på baderomsplatene, vedlikehold må påregnes.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende forskrifter, badet vil fungere med dette avviket.

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

Ufagmessig avslutning over flisene ved dørterskel.

3.1 Andre rom

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskilte, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er mye slitasje på døren inn til badet, vedlikehold/utskiftning må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

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

På vegghengttoalett var det ingen synlig drepsåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drepsløsning, bør det etableres drepsåpning.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.2.2 Vaskerom Overflate gulv**

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

Det er påvist at våtrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240126
Adresse	Olsvikåsen 17		
Postnr.	5183	Sted	Olsvik
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1995	Hvor lenge har du bodd i boligen?	29 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Christine	Etternavn	Methlie

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 Det har vært lekkasje fra sluk på badet før badet ble pusset opp og ny sluk satt inn.

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 Hundven & Monsen, Jostein Garnes As, Elektromiljø

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Badet ble pusset opp i ca 2014 der det ble satt inn nye varnekabler, fliser på gulv, ny sluk, baderomsplater og boblebad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja
 Firmanavn

Hundven & Monsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Sluk ble skiftet samtidig med at gulvet ble tatt.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Tenkte ikke på å få papirer da det ble utført og nå er de gått konkurs.

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 Hundven & Monsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det ble skiftet til rør- i rør da badet ble pusset opp.

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 Melbiller og bananfluer
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har ikke sett noen etter at badet ble pusset opp.
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 Jostein Garnes as
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Terrasse ble utvidet med ny kledning, membran, og gulv.
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 Har egen ladestasjon på egen garasje plass i fellesgarasje.
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

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

TILLEGSKOMMENTAR

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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 prislistene 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

Nabolagsprofil

Olsvikåsen 17 - Nabolaget Olsvikmarka/Norheim - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Olsvikåsen	3 min 
Linje 24, 40, 40E, 49	0.2 km
 Jernbanestasjonen i Bergen	13 min 
Linje L4, F4, R40	10.9 km
 Bergen Flesland	16 min 

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.)	4 min 
613 elever, 39 klasser	0.3 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	21 min 
487 elever, 35 klasser	1.6 km
Olsvikåsen videregående skole	8 min 
430 elever, 26 klasser	0.6 km
Laksevåg videregående skole	9 min 
850 elever, 59 klasser	6.2 km

Ladepunkt for el-bil

 Olsvikåsen VGS - Vestland Fylke...	8 min 
 Bergen Vest Eiendom	20 min 

«Det er fint for barn å vokse opp. Mye fint uteområde og mange barn. Stille og rolig på kveldene.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

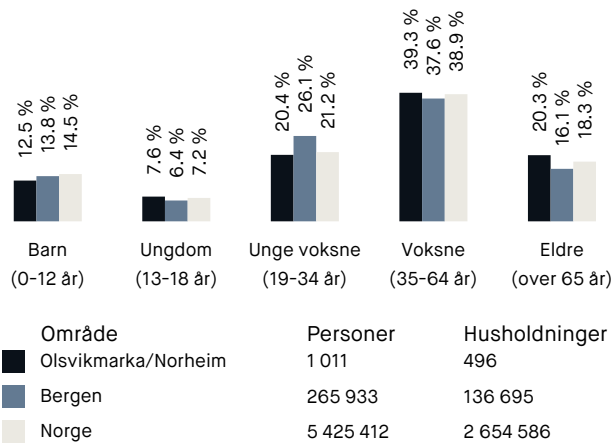
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år)	2 min 
53 barn	0.2 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 ...)	4 min 
60 barn	0.3 km
Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år)	10 min 
50 barn	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	1 min 
Coop Extra Olsvik	6 min 
Post i butikk	0.5 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 95/100

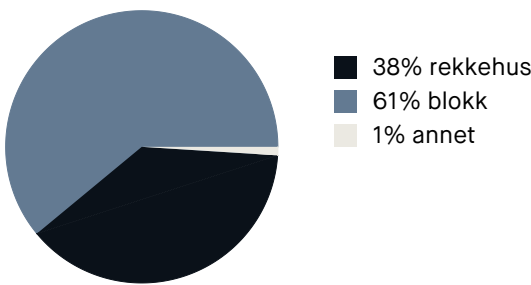
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

Sport

⚽ Olsvikparken balløkke grus Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Olsvikhallen Aktivitetshall	5 min 🚶 0.3 km
🚴 In Shape	12 min 🚶
🚴 EVO Godvik	23 min 🚶

Boligmasse

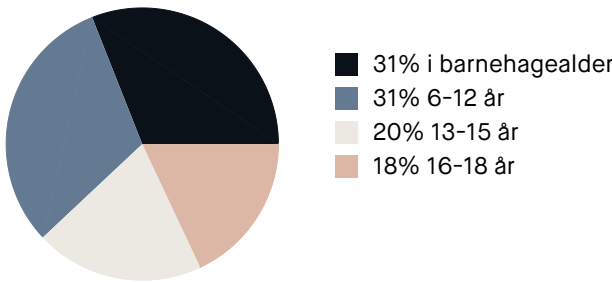


«Rolig og svært velholdt. Kort avstand til nærbutikk, skole ,barnehage, busstopp og uteaktiviteter.»
Sitat fra en lokalkjent

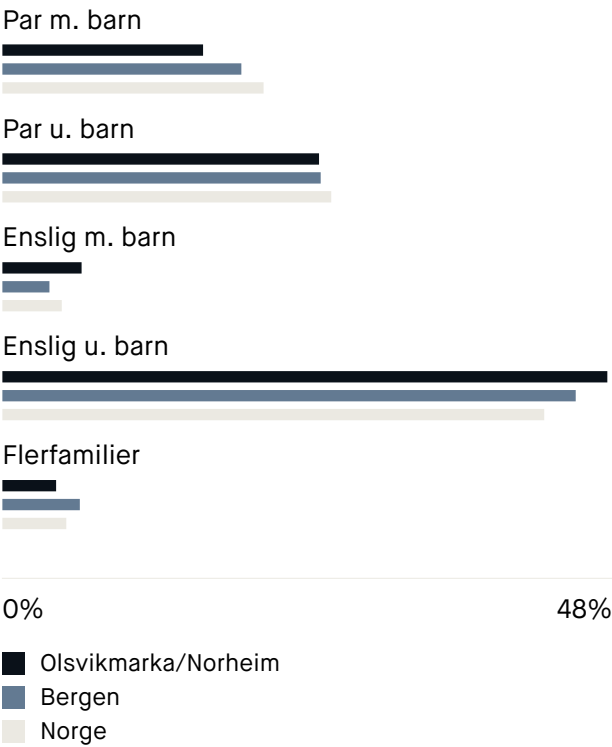
Varer/Tjenester

📍 Vestkanten Storsenter	5 min 🚗
📍 Apotek 1 Olsvik	1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

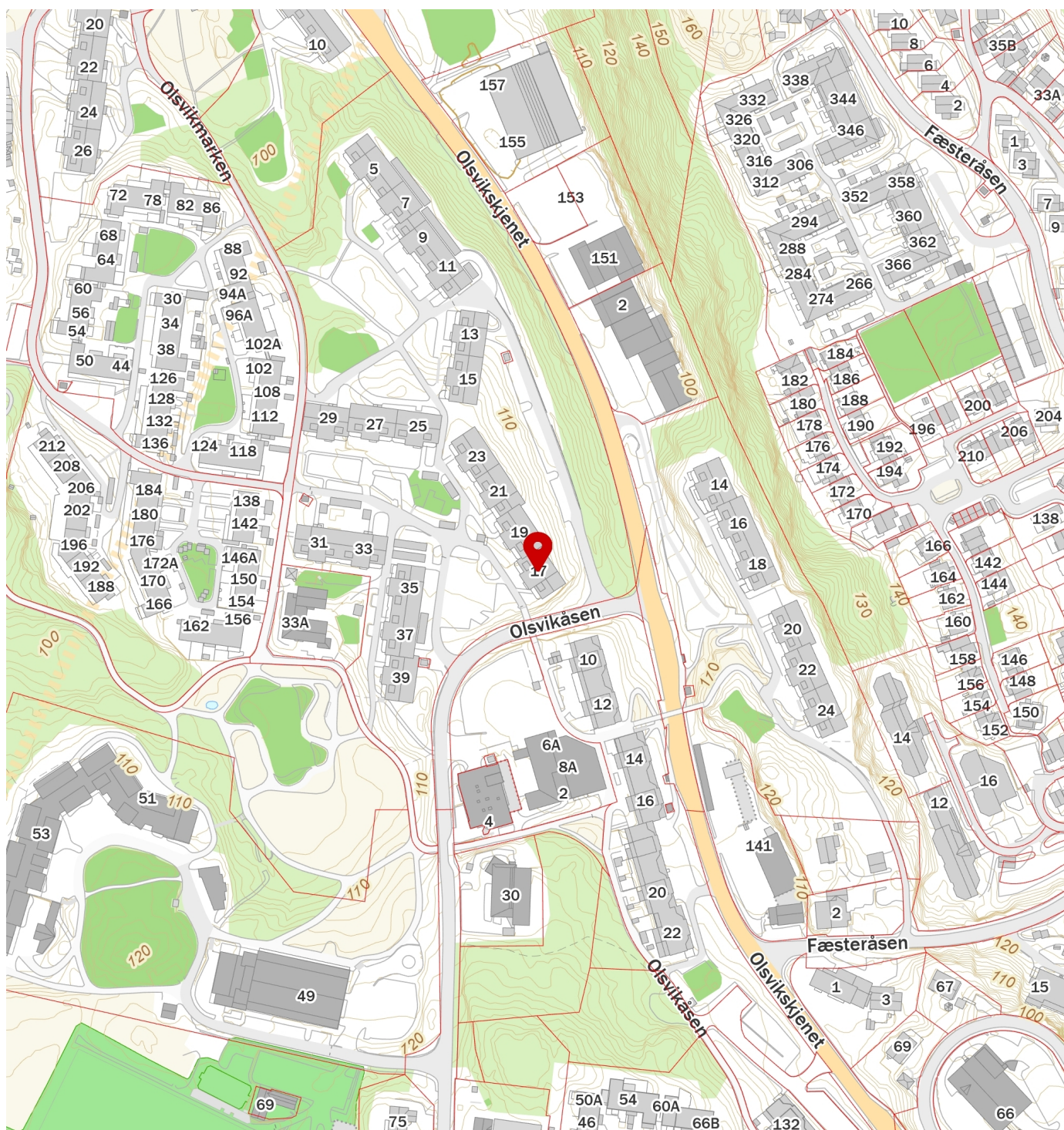
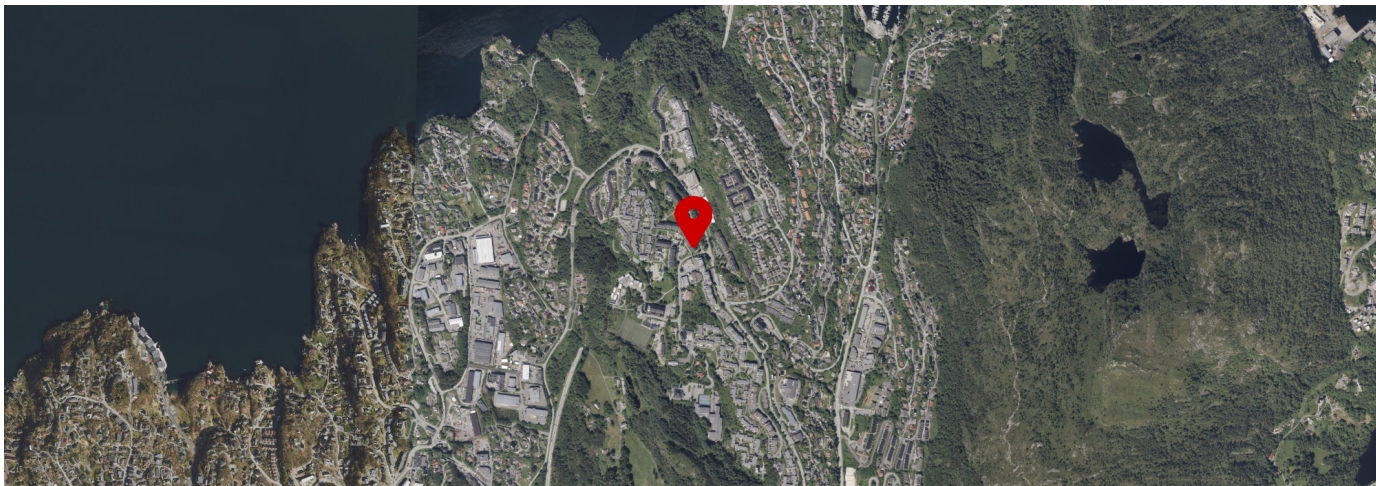


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 142/29/0/0

Utlistet 21. mai 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260499832	Grunneiendom	0	Ja	33 835,6 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3325600	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.05.1979		95,9 %
3320101	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 MFL., OLSVIK BARNEHAGE	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2015	200908950	2,2 %
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		1,7 %
3320200	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.09.1980		0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3320101	2011 - Kjøreveg	0,8 %
3320101	1110 - Boligbebyggelse	0,8 %
3320101	2012 - Gate med fortau	0,4 %
3320101	2018 - Annen vegggrunn, tekn. anl.	0,2 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
3320101	140 - Frisiktzone	1,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	98,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	2,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	19,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3320400	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT I3, ENDRING	3	190000714
3326003	31	LAKSEVÅG. GNR 143, LODDEFJORD NORD OMRÅDE 4, FESTERÅSEN HAGEBY	3	190511513
3326000	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN	3	-
3320700	30	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1	3	190610935
3325700	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN	3	-
3320900	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET, OMRÅDE 4	3	190040349

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
123/464	9521518-2	Ombygging	Bo- og behandlingssenter	Igangsettingsstillatelse	23.02.2024	202410222

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 21. mai 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 21.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 142/29/0/0

Adresse: Olsvikåsen 5 m.fl.



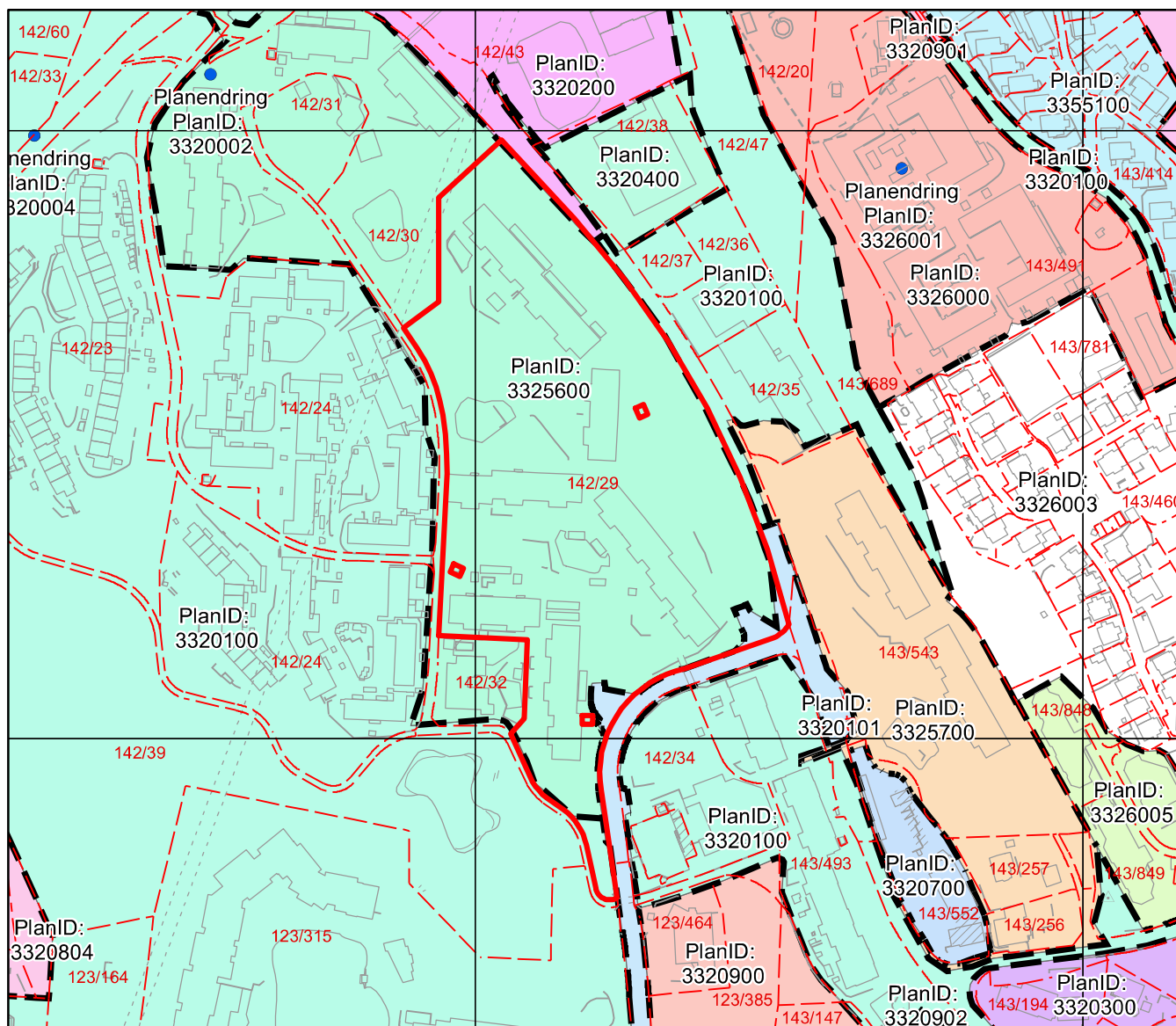
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

3320100, 3320101, 3320200, 3325600

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3325600

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 21.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 142/29/0/0

Adresse: Olsvikåsen 5 m.fl.

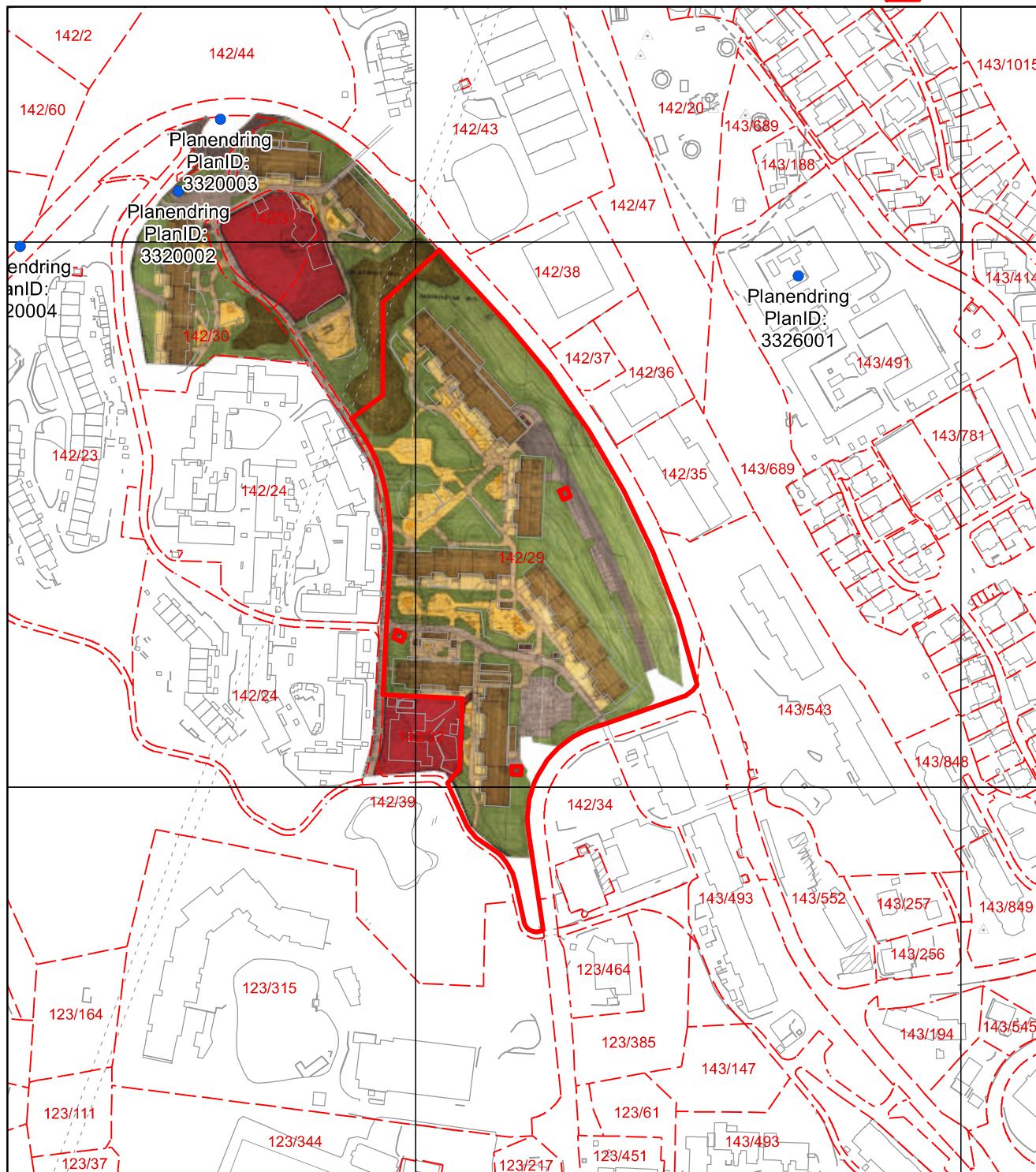


BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



----- YTTERVEGG FOR GARASJE I KJELLER



Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Gnr/Bnr/Fnr: 142/29/0/0

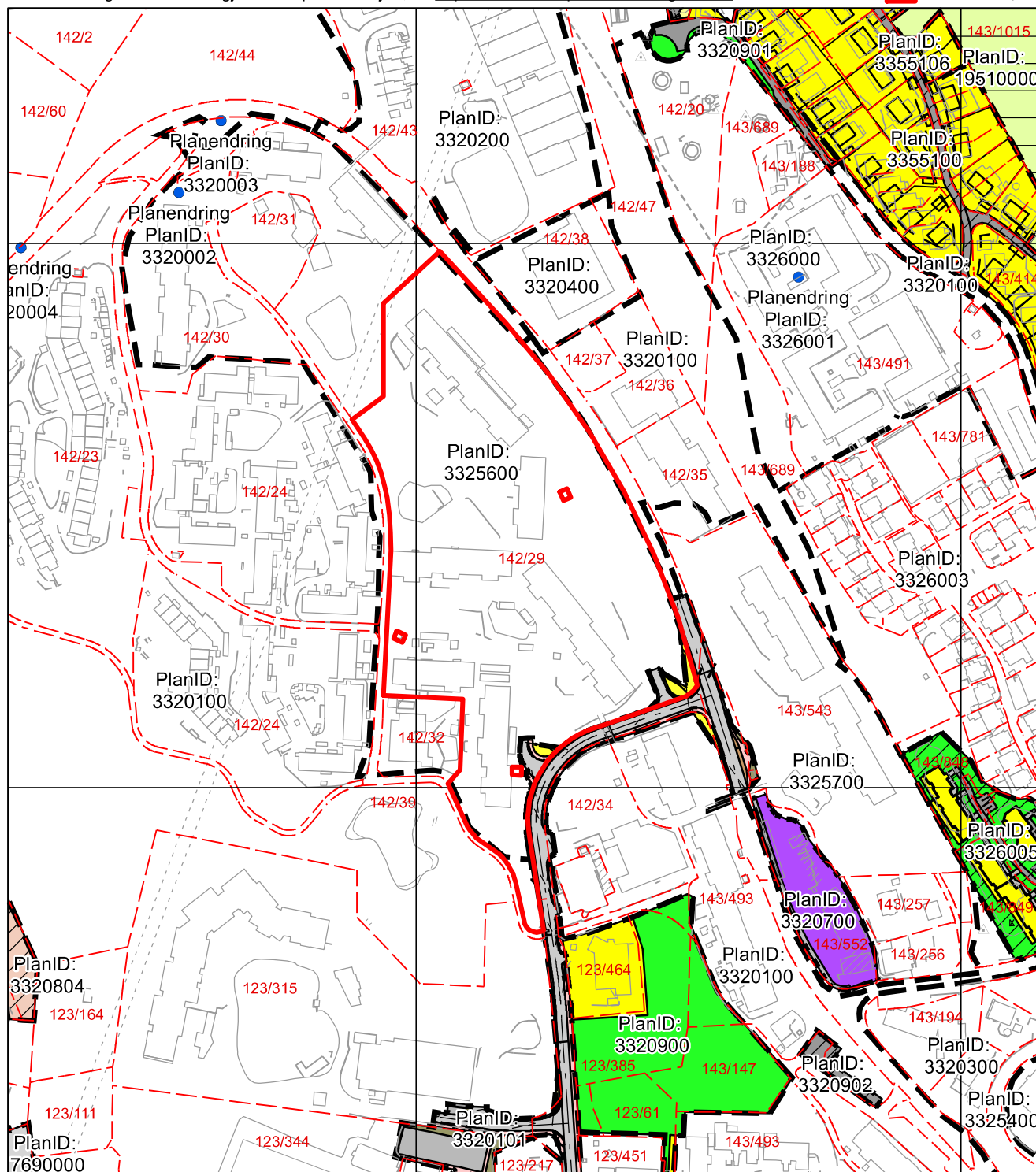
Dato: 21.05.2024

Adresse: Olsvikåsen 5 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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

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

☐ Eiendomsmarkering

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

Juridisklinje

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

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Områder for industri / lager
-  Kjørvevei
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  FRIOMRÅDER
-  Friluftsområde (på land)
-  FELLESOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

-  1110 - Boligbebyggelse

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

-  2011 - Kjørveveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2073 - Kollektivholdeplass
-  2082 - Parkeringsplasser

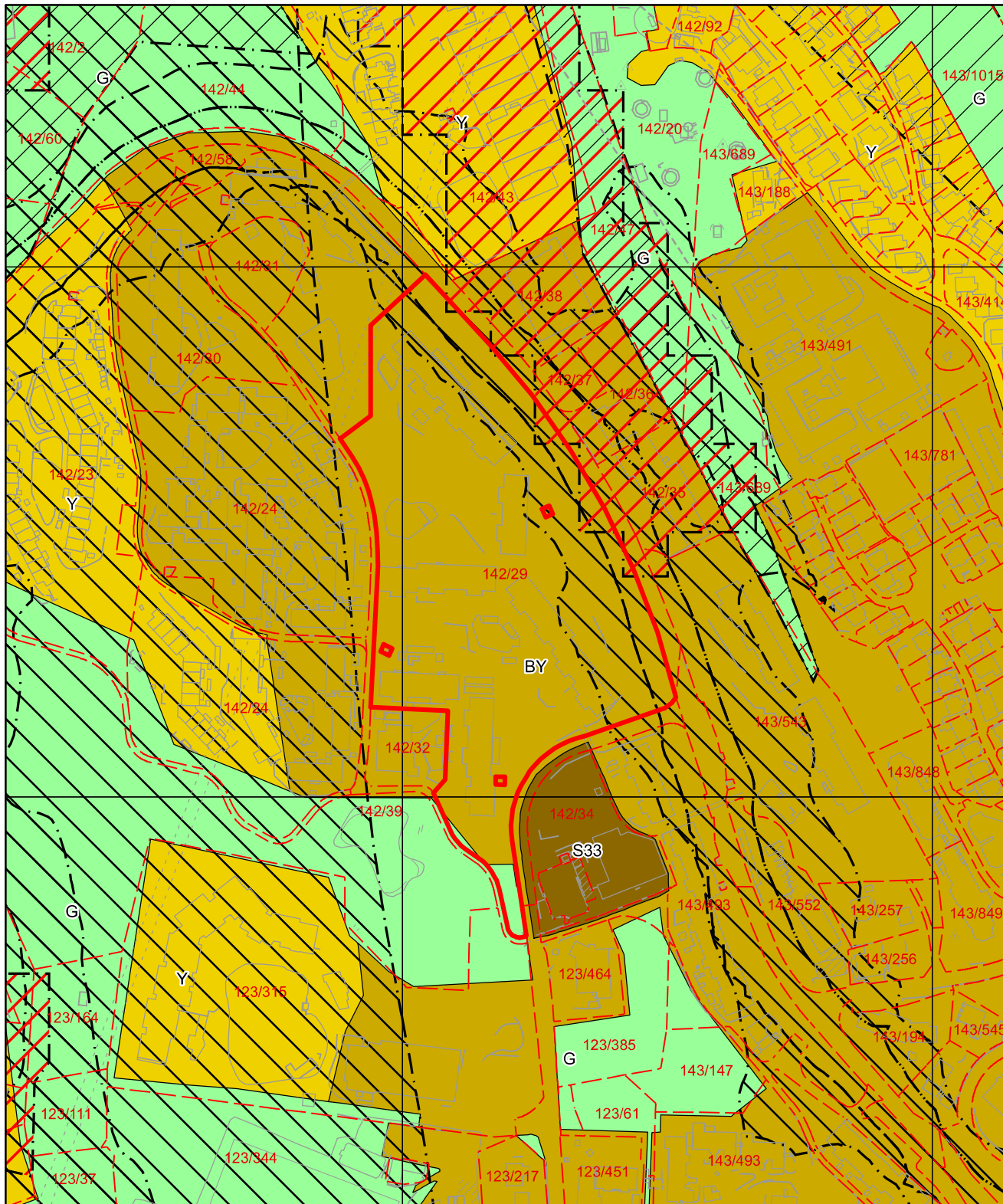


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/29/0/0
Dato: 21.05.2024 Adresse: Olsvikåsen 5 m.fl.



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

☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn landskap



Faresone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Sentrumskjerne



Byfortettingssone



Ytre fortettingssone



Grønnstruktur



Ekstraordinært årsmøte 2023

Norheim Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. oktober - 3. november 2023

Velkommen til årsmøte i Norheim Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 31. oktober kl. 19:30 og lukker 3. november kl. 19:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6141>

Det holdes også et frivillig møte 31. oktober kl. 19:30 , i felleslokalet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Det vil bli gitt ytterligere informasjon omkring dette på beboermøte den 31. oktober kl. 19:30.

Dersom man ikke ønsker å stemme digitalt kan du printe ut stemmeseddel. Den kan leveres på følgende måte:

1. Stemmeblankett kan leveres i en lukket konvolutt på styrekontoret, og styret gir "kvittering".
2. Kan leveres på Obos sine kontor mellom 9:00 - 15:00 når avstemming pågår.

Opptelling av stemmer skjer anonymt hos Obos - naturligvis uten at noen andelseiere eller styret får vite hvem som stemmer hva.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av antall varamedlemmer
5. Valg av 3 varamedlemmer
6. Valg av medlemmer til Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Norheim 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.

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

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

Disse velges utelukkende for dette møtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 protokollvitner Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som protokollvitner:

- Gunnar Knutsvik.
 - Morten Bergstrøm.
-

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av antall varamedlemmer

Krav til flertall:

Sak allerede vedtatt (0%)

På den ordinære generalforsamlingen ble det valgt 1 varamedlem. I henhold til vedtektene §8-1-1: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil fem varamedlemmer.*

På den ordinære generalforsamlingen ble det valgt inn 1 varamedlem, på grunnlag av styrets innstilling (se under). I etterkant har det kommet inn et ønske om at generalforsamlingen skal ta stilling til hvorvidt borettslaget skal ha 1 varamedlem eller 4 varamedlemmer. Vi i styret velger derfor å la generalforsamlingen ta stilling til dette og dere skal stemme over om dere vil ha 1 varamedlem totalt.

Benedikte Fossmark ble valgt inn som varamedlem på den ordinære generalforsamlingen. Dersom denne saken **vedtas** utgår sak 5. Benedikte Fossmark blir da sittende som varamedlem. Dersom denne saken **ikke vedtas**, må generalforsamlingen velge 3 ekstra varamedlemmer. Det stemmes i saken under.

Vedtektene blir stående som de er, da ordlyden er tydelig på at borettslaget skal ha inntil 5 varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styret ser ikke behovet for å ha 4 varamedlemmer og ønsker at borettslaget kun skal ha 1 varamedlem. Dette for å spare kostnader. Å betale for 4 vara i løpet av ett år gir en merkostnad på kr 33.660,-. Erfaring viser også at styret aldri siden 2016 har hatt behov for å benytte mer enn 1 varamedlem i en sak. Beslutningen om å ha «inntil» 5 varamedlemmer ble bestemt i 2014 i forbindelse med den andre store rehabiliteringen av Norheim Borettslag, og den økte arbeidsmengden for daværende styret denne medførte. Slikt behov foreligger ikke lengre, så da ønsker ikke styret de ekstra kostnadene som ligger i å ha 4 varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Styret vil bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 1 varamedlem

Sak 5

Valg av 3 varamedlemmer

Dersom sak 4 ikke blir vedtatt må det velges 3 ekstra varamedlemmer.

Elisabeth Eide, Georg Lie Grasdøl, Svein Tore Horgen, Tom Pettersen har meldt sin interesse for vervet som varamedlem. På grunn av evt ny registrering i Brønnøysund må dette protokollføres og stemmes over.

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Eide
 - Georg Lie Grasdøl
 - Svein Tore Horgen
 - Tom Pettersen
-

Sak 6

Valg av medlemmer til Valgkomite

Det ble vedtatt på den ordinære generalforsamlingen at borettslaget skal ha en valgkomite. Dette må velges nå. De som har meldt sitt kandidatur står under. Tre personer skal velges, som skal sitte i 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Christine Methlie
- Jannicke van den Berg
- Liv Vetvik
- Mailiz Wilson
- Svein Tore Horgen

Vedlegg

1. Guide for valgkomiteen.pdf
 2. Instruks for valgkomiteen.pdf
 3. Valgkomiteens behandling av personopplysninger.pdf
 4. Generalforsamlingens begrunnelse for en valgkomite.pdf
-

Guide for valgkomitéen

Hvor omfattende arbeid valgkomitéen står overfor vil i stor grad variere etter blant annet borettslagets størrelse, kompleksitet og instruksjer fra generalforsamlingen. Uansett arbeidsmengde er det lurt å ha en strukturert plan for arbeidet det kommende året.

Strukturering av komiteens arbeid:

1. Oppstartsmøte
2. Kartlegging av kompetanse og behov
3. Kandidatsøk og rekruttering
4. Innstilling
5. Valg

1. OPPSTARTSMØTE

Kort tid etter at generalforsamlingen har blitt avholdt og valgkomitéens medlemmer har blitt valgt, bør det avholdes et oppstartsmøte for å danne grunnlaget for det kommende året. Det er lurt at agendaen i hvert fall består av:

1. **Internkonstituering.** Hvis ikke generalforsamlingen allerede har bestemt de forskjellige rollene til det enkelte medlem i valgkomitéen så bør komiteen gjøre det selv. Finn ut hvem som skal være komiteens leder, og andre roller som sekretær og kontaktperson. Med en tydelig rolle- og ansvarsfordeling oppnår man oftest best effektivitet i komiteens arbeid. For eksempel er det normalt at lederen kaller inn til møter og representerer komiteen utad.
2. **Komiteens oppgaver.** Det er viktig at alle medlemmene i komiteen har en felles forståelse av hva den skal gjøre det kommende året, og hvilken rolle komiteen har i boligselskapet. Sett medlemmene godt inn i om det er noen instruksjer eller vedtekter som er spesifikke for komiteen.
3. **Rutiner for håndtering av sensitiv informasjon.** Som medlemmer av valgkomitéen vil dere etter hvert få tilgang på opplysninger som er sensitive og som må behandles med aktsomhet. For eksempel er det mange som ikke vil at telefonnummer og epostadresser blir offentliggjort. I tillegg vil det mest sannsynlig dukke opp andre personlige opplysninger som også bør behandles på en god måte. Gode rutiner for dette bør man ha allerede fra starten av, man vet aldri når det dukker opp sensitiv informasjon
4. **Valgkomitéens kontaktinformasjon.** For at mulige kandidater skal kunne nå komiteen er det viktig at komiteens kontaktinformasjon gjøres tilgjengelig. Hvis komiteen har en egen epost-konto bør nye medlemmer sikres tilgang til den, og gamle medlemmer fjernes. En egen epost-konto for valgkomitéen sikrer at personopplysninger holdes atskilt fra private e-postkontoer, og er å anbefale.

5. **Plan for det kommende året.** Valgkomitéens arbeid med kartlegging av kompetanse og kandidatsøk starter vanligvis ikke før på nyåret i forkant av generalforsamlingen. Frem til dette arbeidet starter er det ofte lite aktivitet i valgkomitéen. Medlemmene bør i mellomtiden være i dialog med styret slik at den får vite dato for generalforsamlingen og frist for å melde inn innstillingen så tidlig som mulig. Hvor mye tid komiteen vil trenge varierer i stor grad fra år til år. Normalt starter valgkomitéen for fullt 2-4 måneder i forkant av generalforsamlingen, og som et utgangspunkt bør komiteen sette av en hel måned til sitt arbeid.

2. KARLEGGING AV KOMPETANSE OG BEHOV

For at styret skal fungere best mulig bør også medlemmene og deres kompetanse være sammensatt på en slik måte at de helhetlig treffer best med boligselskapets behov den kommende styreperioden.

Det er viktig med en god kartlegging av boligselskapets behov og styrets kompetanse. Jo bedre og grundigere komiteen er her, dess bedre grunnlag vil den ha videre i sitt arbeid. Selv om valgkomitéen egentlig bør være ganske uavhengige av boligselskapets styre er det fornuftig å ha en god dialog med dem gjennom denne prosessen. Under denne prosessen bør det meste være unnagjort på omtrent 2-3 uker.

En god fremgangsmåte kan være å kartlegge følgende:

- **Vanlig drift.** Valgkomitéen bør snakke med styret og få en god forståelse av hva det innebærer å sitte i styret på en daglig basis. Hvilke arbeidsoppgaver sitter styret normalt med, hvordan er fordelingen av ansvar og hvor stor arbeidsmengde hviler på de forskjellige rollene.
- **Ekstraordinære saker og prosjekter.** Finn ut hvilke ekstraordinære saker og prosjekter som styret arbeider med for øyeblikket og hva de tar med seg inn i den kommende styreperioden. Har styret noen plan for hvordan de har tenkt å arbeide med disse prosjektene og hva vil kreves av styremedlemmene?
- **Hvem står på valg.** Få oversikt over hvem som står på valg. Dette kan sees ut ifra protokollen fra forrige generalforsamling. Der vil det stå hvor mange år de forskjellige styremedlemmene er valgt for, og hvor lenge de har igjen. I utgangspunktet velger man styremedlemmer for 2 år av gangen med perioder som overlapper hverandre. Dette for å sikre kontinuitet i styret. Vedtektene kan regulere dette.
- **Kompetanse i styret.** Undersøk hvilken kompetanse styret sitter med i dag og hva de kommer til å ha igjen etter aktuelle kandidater trer ut av styret. Hvordan vil dette passe med driften av styret og planlagte saker? Er det noe styret mangler.

Etter at valgkomitéen har gått gjennom disse fire punktene bør den ha et godt nok grunnlag til å kunne beskrive hvilken kompetanse og egenskaper som er ønsket kandidater til styret. Hvor formelle komiteen ønsker å gjøre denne beskrivelsen er opp til komiteen. Det viktigste er at man har gjort seg noen klare tanker om hva man ønsker å tilføre det nye styret. Men like viktig hva man IKKE ønsker å tilføre styret.

3. KANDIDATSØK

Valgkomitéen bør først gå videre med kandidatsøk når den har et bevisst forhold til hvilken kompetanse den ser etter. En god fremgangsmåte er å gå bredt ut mot et så stort utvalg som mulig, før deretter å bli bedre kjent med de aktuelle kandidatene og vurderer dem mot det beskrevne behovet. Som et utgangspunkt kan komiteen sette av 2-3 uker til dette arbeidet.

For å først nå ut bredt kan komiteen bruke de informasjonskanalene borettslaget har tilgjengelig. Alt fra facebook-grupper, oppslag i trappeoppgangen, brev i postkasser, innlegg på hjemmeside til å gå runder og banke på dører. Dersom styret benytter en styreportal med mulighet for e-postutsending til andelseiere, kan komiteen be dem sende ut informasjon på vegne av valgkomiteen. Komiteen bør se an hva som er hensiktsmessig, men bør sørge for å nå ut til flest mulige kandidater.

Formålet med det første innlegget/brevet er å informere om valgkomitéens arbeid og å vekke interesse for å stille til valg. Brevet bør inneholde:

- Kort info om valgkomitéens arbeid
- Hvilke verv man ser etter
- Noen motiverende ord om vervene
- Frist for å melde interesse
- Valgkomitéens kontaktinformasjon
- Oppfordring om å melde inn aktuelle kandidater

I borettslag er det dessverre ikke uvanlig med relativt lavt engasjement blant beboerne for å ta på seg et styreverv. Derfor er det viktig at brevet er motiverende. Påpek de positive aspektene ved å sitte i styret, og unngå å si sånt som «det er ganske lite arbeid».

Forhåpentligvis er det flere som melder interesse etter det første søket. Hvis ikke må komiteen kanskje gå mer direkte til verks. Komiteen kan be forretningsfører oversende eierlister med kontaktinfo til eierne, slik at komiteen kan ringe rundt. Komiteen kan også gå rundt og banke på dører for å snakke med beboerne. Både ringing og banking på dører er tidkrevende arbeid. I mange borettslag vil en rett og slett ikke ha kapasitet til å nå alle eierne på denne måten. Da må komiteen kanskje nøye seg med å kun hente inn et tilstrekkelig antall kandidater, selv om dette ikke er optimalt.

Bli kjent med kandidatene.

For å bli bedre kjent med de forskjellige kandidatene bør komiteen ha samtaler med dem. Samtalen kan være over telefon eller i et fysisk møte. Ofte gjøres det i flere runder med for eksempel en innledende telefonsamtale før kandidaten kalles inn til et møte.

Under samtalene bør det forklares hvordan prosessen videre frem mot generalforsamling er og valgkomitéens rolle i denne prosessen. Det anbefales å være tydelig for kandidaten hva det vil innebære å sitte i boligselskapets styre for den kommende perioden. Beskriv selskapet så presist som mulig, for eksempel hvor ofte styret pleier å ha møter og hvilke prosjekter som er planlagt den kommende perioden.

Gjennom samtalen blir man kjent med kandidaten og vurderer hvorvidt han eller hun passer til det beskrevne behovet. Det er i tillegg viktig å kartlegge om kandidaten har interesse og kapasitet til å ta på seg styrevervet. Husk at også samarbeidsevne og personlige egenskaper er viktig for at styremedlemmene skal fungere godt sammen.

4. INNSTILLING

På dette tidspunktet bør valgkomitéen ha godt nok grunnlag til å lage en ønsket sammensetning av nytt styre. Når man skal vurdere og sette sammen styret i et boligselskap bør man blant annet reflektere over:

- Har valgkomitéen klart å hente inn nok aktuelle kandidater?
- Passer kandidatene til det beskrevne behovet?
- Vil kandidatene ivareta beboernes interesser?
- Vil kandidatene kunne fungere godt sammen?

Valgkomitéens innstilling sendes helst sammen med innkallingen til generalforsamlingen. I borettslag inneholder vanligvis innstillingen kun navn, hvilket verv og for hvilken periode kandidatene innstilles. Valgkomitéen kan allikevel legge ved en begrunnelse for innstillingen, særlig hvis det har vært flere involvert som ikke fikk innstillingen. Komiteen kan også legge ved en redegjørelse for hvordan de har arbeidet hvis de ønsker det. Sett gjerne av en uke til dette arbeidet og sørg for at komiteen får møttes og diskutert innstillingen skikkelig.

Innstillingen fra valgkomitéen bør helst være enstemmig. Hvis ikke samtlige er enige kan man fremme innstillingen med en dissens. Selv om dette er en mulighet så frarådes det, da en dissens til en viss grad svekker valgkomitéens innstilling og dermed innflytelse overfor generalforsamlingen.

5. VALG

På generalforsamlingen bør minst en representant fra valgkomitéen, helst leder, være til stede for å presentere innstillingen.

Alle styremedlemmer skal velges på en generalforsamling og styreleder skal velges separat i henhold til borettslagsloven og eierseksjonsloven. Valg av et fullt styre skal altså foregå over to separate avstemninger. Det er kutyme at det først er valg av styreleder, før man velger styremedlemmer.

Etter valget er det fint om valgkomitéen møtes for å evaluere prosessen som har vært og ta med seg innspill til neste periode og ny valgkomité, så slipper neste komite forhåpentligvis å møte på nøyaktig samme utfordringer.

Instruks for valgkomiteen i Norheim borettslag.

1. Norheim borettslag skal ha en valgkomité bestående av tre (3) medlemmer. Valgkomitéen bør i den grad det er mulig, utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere, dvs alder/kjønn. Kun borettslagets boende andelseiere kan velges. Medlemmer av styret bør fortrinnsvis ikke velges inn i valgkomitéen, men det kan være ønskelig at en eller flere har tidligere styreerfaring.
2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.
3. Etter generalforsamlingen møtes valgkomiteen og konstituerer seg selv med valg av leder og sekretær.
4. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Valgkomiteen er generalforsamlingens organ og skal ikke være underlagt styret, men frittstående.
7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter, og påser at denne instruksjonen rettleider arbeidet. Komiteen sin sekretær påser at alle møter blir protokollført og signert av møtets medlemmer.
8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Norheim borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Det er ønskelig med en stor grad av kontinuitet og en balansert fornyelse i alle tillitsverv.
9. Alle medlemmer av sittende styre og valgkomite skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger å ikke innstille en person som selv ønsker å ta gjenvalg i sitt verv, så skal vedkommende varsles om dette.
10. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og villig til å påta seg tillitsverv.
11. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene og aldersgrupper. Valgkomiteen skal gjennomføre 1 til 1 samtaler med alle aktuelle kandidater. Valgkomiteen skal særlig søke å få med styremedlemmer som er godt kvalifisert og engasjert i forhold til oppgaven. Herunder skal det vies spesiell oppmerksomhet til kandidatens komplette egenskaper, dvs evne til å se helheten i oppgaven, og ikke bare enkeltsaker. Har kandidatene forståelse av de enorme verdiene, både økonomiske og menneskelige som skal ivaretas og bevares/utvikles positivt? Har kandidaten evne til å kunne skille «de som roper høyest», og påse at ingen «går foran» osv? Har kandidaten forståelse av at avgjørelser i dag vil kunne påvirke borettslaget de neste 20-30 årene osv? At kandidatene har en god rolleforståelse av at en tillitsvalgt ikke skal være et alternativ til hverken, politi, barnevern, eller konfliktråd. Har kandidaten et helhetlig, positivt og konstruktivt syn på lagets virksomhet og fremtid? Vil kandidaten kunne utfylle dagens styresammensetning? Vil kandidaten kunne påvirke den interne kjemien i styret negativt/positivt?
12. Valgkomiteen skal sikre at de relevante opplysninger om erfaringer og kompetanse som kandidatene oppgir i størst mulig grad blir kontrollert og verifisert.
13. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er gitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til nytt møte for eventuell endring i innstillingen.
14. Det skal protokolleres hvilke henvendelser komiteen har gjort iht til å søke etter kandidater, og hvor mange forslag på kandidater som er innkommet til komiteen. Det skal også protokolleres om kandidater har vært innkalt til samtale med komiteen. Navn på kandidater og komiteens vurderinger av disse skal ikke fremgå av protokollen. Komiteens endelige forslag på kandidater skal protokolleres. Protokollen undertegnes av de fremmøtte medlemmer.
15. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Komiteens leder har dobbel stemme.
16. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.

17. Valgkomitéens leder redegjør for komiteens innstilling på generalforsamlingen.
18. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.
19. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
20. Endringer i denne instruks må fremmes for, og godkjennes av generalforsamlingen.

Behandling av ordinære personopplysninger.

I forbindelse med utøvelsen av borettslaget sin valgkomite så behandler komiteen et begrenset utvalg av **ordinære** personopplysninger om nåværende og eventuelle fremtidige tillitsvalgte blant borettslagets andelseiere, deres referenter, samt personopplysninger som kommer frem i samtaler med den disse. Nedenfor finnes informasjon om rutineene for behandlingen av slike personopplysninger i valgkomiteen, herunder hvilke opplysninger som samles inn, hvorfor valgkomiteen gjør dette og de registrertes rettigheter knyttet til behandlingen av opplysningene.

PERSONVERNERKLÆRING FOR NORHEIM BORETTSLAGS VALGKOMITE.

Behandlingsansvarlig for de ordinære personopplysningene i valgkomiteen er komiteens til enhver tid leder.

Hvorfor samler komiteen inn personopplysninger og hva slags informasjon samler den inn.

Personopplysninger om kandidaten/andelseieren:

Opplysningene som behandles er navn, fødselsdato, epost, telefonnummer, personopplysninger som eventuelt kommer frem i den enkeltes samtaler/intervju med komiteen.

Behandlingen skjer fordi den er nødvendig for å kunne levere til generalforsamlingen en liste med valgbare og egnede kandidater til ledige tillitsposisjoner i så vel borettslagets styre som valgkomite. Generalforsamlingen vil også på forespørsel, kunne få seg forelagt en statistikk med opplysninger hvor det ikke vil være mulig å identifisere noen som enkeltperson. I henhold til samme instruks til valgkomiteen så skal det føres interne møteprotokoller over komiteens kandidatmøter. Personopplysninger som fremkommer her, anonymiseres ikke.

Sammenholdt med arten av de ordinære personopplysninger som behandles, vurderer valgkomiteen det slik at personvern hensyn ikke overstiger denne berettigede interessen.

Personopplysninger om referansene til kandidaten/andelseieren:

Opplysninger som behandles er navn, adresse, e-post, telefonnummer, personopplysninger som eventuelt kommer frem i den enkelte referents samtaler/kommunikasjon med komiteen.

Behandlingen skjer på grunnlag av en interesseavveining. Det er av stor interesse for valgkomiteen å kunne verifisere kandidatens referenter for å sikre at kandidatene som foreslås er i tråd med generalforsamlingens føringer og instruks, og slik at komiteen sikrer å etterleve generalforsamlingens skriftlige instruks om en forsvarlig og forutsigbar utskifting av borettslagets tillitsvalgte.

Sammenholdt med arten ordinære personopplysninger som behandles, vurderer valgkomiteen det slik at personvern hensyn ikke overstiger denne berettigede interessen.

Utlevering av personopplysninger til andre.

Valgkomiteen gir ikke personopplysningene videre til andre med mindre det foreligger et lovlig grunnlag for slik utlevering.

Lagringstid.

Valgkomiteen lagrer personopplysninger så lenge det er nødvendig for det formål personopplysningene ble samlet inn for.

Tilgang og sikring av opplysningene.

Personopplysninger oppbevares primært i forvaltningssystemene til OBOS og er sikret med to-faktor-autentisering ved pålogging med bank-id. Valgkomiteens PC, sentrale lagringsplattformer osv hvor det lagres informasjon, er beskyttet med passord og kun tilgjengelig for valgkomiteens medlemmer.

Rettigheter for de registrerte.

Personene borettslaget har registrert opplysninger om kan i utgangspunktet ha rett til å kreve innsyn, retting og sletting av opplysningene, men det kan være unntak for dette. Mer informasjon om rettigheter finnes på www.datatilsynet.no.

Generalforsamlingens begrunnelse for å opprette en valgkomité.

I Norheim borettslag som i de fleste andre borettslag, så er det andelseierne som på den årlige generalforsamlingen velger et styre som skal representere dem og ivareta deres interesser gjennom en god og forsvarlig drift av borettslaget.

Da skal andelseierne stemme over forskjellige kandidater som de mener bør sitte i styret. Styrets sammensetning er avgjørende for hvor godt det klarer dette arbeidet.

Det er mange faktorer som avgjør hvor godt sammensatt styret er. Blant annet må man finne personer med riktig erfaring, evne, kapasitet og vilje.

Kombinasjonen av styremedlemmene bør være slik at de utfyller hverandre, og ikke minst at de får til å samarbeide på en god måte.

Ofte er det dessverre få som stiller til valg, i tillegg til at det er vanskelig for den enkelte andelseier å kjenne alle de forskjellige kandidatene.

Da har man ofte et tynt og dårlig beslutningsgrunnlag når man skal stemme, pluss at generalforsamlingen risikerer å bli «kuppet» ved benkeforslag på kandidater med smale særinteresser.

Eller det kan være kandidater som har en helt annen agenda enn å ivareta samtlige andelseieres interesser og borettslagets økonomiske verdier på en tilfredsstillende måte.

Et tynt og dårlig beslutningsgrunnlag gjør det også vanskelig å få til en god miks av alder og kjønn på kandidatene.

For å løse disse utfordringene har også Norheim borettslag valgt å ha en valgkomité.

Valgkomitéens mandat.

Valgkomitéens mandat er i all hovedsak å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre.

Valgkomiteens viktigste oppgave er å lete etter, og å rekruttere best mulige kandidater til hvem de mener bør sitte i styret, og å fremlegge disse for generalforsamlingen.

Dette krever grundig forarbeid. For å komme med en best mulig innstilling er det viktig at valgkomitéen har et bredt utvalg av kandidater.

Desto større utvalg, dess bedre muligheter har de til å komme frem med en god innstilling. Dette betyr at valgkomitéen bør søke bredt ut, og motivere og rekruttere kandidater til å stille til valg.

Valgkomitéens innstilling fremmes på generalforsamlingen før beboerne går til avstemning. Innstillingen er aldri i seg selv bestemmende, men vil forhåpentligvis i stor grad kunne gi andelseierne et bedre og mer gjennomarbeidet beslutningsgrunnlag.

Valgkomiteens mandat har som en naturlig utfordring i seg en kime til å kunne gå på tvers av eksisterende tillitsvalgtes egne interesser.

Av den grunn er det avgjørende at komiteen består av personer med høy grad av tillit og integritet.

Regulering av valgkomitéen.

Selv om det er flere fordeler med å ha en valgkomité, så er det ingen lover eller forskrifter som omhandler eller regulerer valgkomitéen i et borettslag.

Det er altså opp til borettslaget selv å sette retningslinjer og reguleringer for komitéen.

Ettersom funksjonen til komitéen er å bistå generalforsamlingen med valg av kandidater er det også hensiktsmessig at valgkomitéen direkte reguleres av generalforsamlingen.

De vanligste måtene for borettslaget å påvirke valgkomitéens arbeid på er gjennom enten vedtekter eller en egen instruks for valgkomitéen som er godkjent på en generalforsamling.

Hva som gjelder i forskjellige borettslag varierer, og det er heller ikke alle som velger å ha slike reguleringer eller instruks i det heletatt.

Uansett vil generalforsamlingen få indirekte innflytelse på valgkomitéen da det er generalforsamlingen som velger dens medlemmer.

Likevel er det å anbefale at generalforsamlingen lager noen føringer for komiteens arbeid for å sikre et gunstig utbytte av dens arbeid.

F.eks. en guide og en instruks for komiteens arbeid som gjenspeiler generalforsamlingens forventninger til valgkomiteens arbeid og endelige resultat.

En guide og instruks vil også sikre at arbeidet utføres på en ensartet og lik måte over tid.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 31.10.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.11.23

Selskapsnummer: 6141 Selskapsnavn: Norheim 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: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tonje Aksnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitner (kun 2 skal velges)

☐ Gunnar Knutsvik.

☐ Morten Bergstrøm.

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av antall varamedlemmer

Styret vil bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 1 varamedlem

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av 3 varamedlemmer

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Elisabeth Eide

☐ Georg Lie Grasdøl

☐ Svein Tore Horgen

☐ Tom Pettersen

Sak 6 Valg av medlemmer til Valgkomite

Valgkomitè (kun 3 skal velges)

- ☐ Christine Methlie
- ☐ Jannicke van den Berg
- ☐ Liv Vetvik
- ☐ Mailiz Wilson
- ☐ Svein Tore Horgen



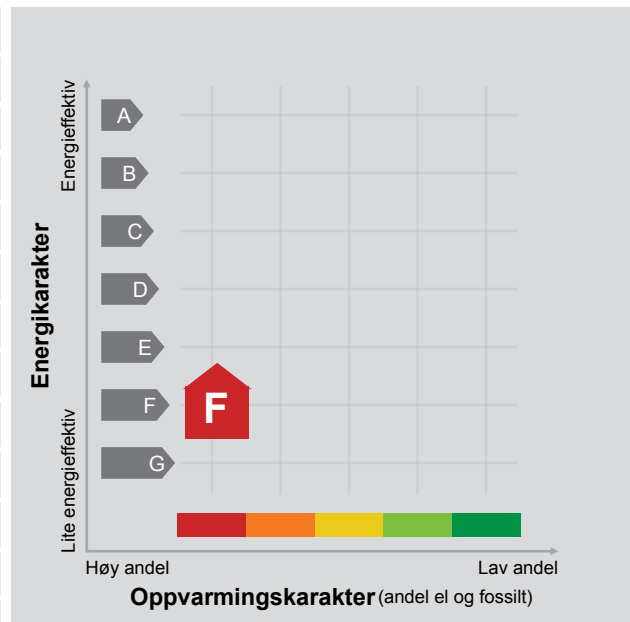
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Olsvikåsen 17
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139730429
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	8382367b-1920-4b01-a848-2b1efb3d04bf
Dato	23.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olsvikåsen 17	Kommunennummer: 4601
Postnummer: 5183	Gårdsnummer: 142
Sted: OLSVIK	Bruksnummer: 29
Kommune: Bergen	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0402	Festenummer: 0
Dato: 23.05.2024 9:36:09	Bygningsnummer: 139730429
Energimerkenummer: 8382367b-1920-4b01-a848-2b1efb3d04bf	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	138 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	34 m²
Oppvarmet BRA	106 m²
Totalt BRA	106 m²
Oppvarmet luftvolum	265 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,42 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	32,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	109,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,22 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,69
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.1.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	96,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	162,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 522 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	193,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 671 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	175,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 614 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20 522 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 522 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

ORDENSREGLER.

§ 1.	Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkannlegg og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22:00. Bruk av vaskemaskin og støvsuger må foregå mellom kl. 08:00 – 22:00.
§ 2.	Lek og opphold skal ikke foregå i oppgangene. Bruk av rulleskøyter/rullebrett og trappetralle i oppgangene er forbudt.
§ 3.	Utlufting av leiligheten skal ikke foregå mot felles oppgang. Lufting av sengetøy/tepper og lignende skal foregå under visningshøyde på altanen. Det er ikke tillatt med risting av tepper/matter ut vindu og over altanrekkverk.
§ 4.	Det er kun tillatt med dørmatte utenfor inngangsdøren. Sko og andre eiendeler skal ikke settes i felles oppgang. Det er ikke tillatt å henge opp noe som stikker ut fra veggene. (Jfr. brannforskrifter) Gjenstander kan bli fjernet og kassert uten varsel.
§ 5.	Det er <u>kun</u> elektriske rullestoler og barnevogner i daglig bruk som får settes i gangen, disse skal stå under trapp i 1 etasje. Alt annet skal plasseres i andelseiers bod. Det er ikke tillatt å hensette ting i bodgangen.
§ 6.	Det er ikke tillatt å oppbevare ved eller annet materiale i bodene som kan tenkes å være veggdyr – og/eller soppbefengt. Det gjelder også brannfarlig materiale. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.
§ 7.	Husholdningsavfall skal kun kastes i kontainerne i bossrommene, (ikke settes oppå lokket, gulvet eller utenfor døren). Det oppfordres til kildesortering av papp/papir, glass og metall.
§ 8.	Omfattende bilreparasjoner skal ikke foregå på borettslagets eiendom, heller ikke i garasjeanlegg. Jfr. Regler Bergen Brannvesen. Ved mindre reparasjoner skal området ryddes etter arbeidet. Olje eller brannfarlig søl tolereres ikke.
§ 9.	Det er tillatt å høytrykkspyle terrassene. Alle naboer under må varsles på forhånd.
§ 10.	Det er ikke tillatt å drive hærverk på borettslagets eiendom. Dersom utøveren blir tatt vil denne være erstatningspliktig til Norheim Borettslag. Vedkommende pålegges å utbedre skaden, dersom fagmann blir tilkalt må utøveren betale for arbeidet. Beboere plikter å melde skader/hærverk på bygninger og grøntanlegg med eventuelt navn på ansvarlig til styret. Beboerne må også påse at oppslag i inngangene ikke rives ned.
§ 11.	Boring, hamring og lignende er tillatt mandag – lørdag mellom kl. 08:00 – 19:00. Søndager og helligdager er boring, hamring mm ikke tillatt. Dette gjelder også motoriserte redskaper utendørs.
§ 12.	Motordrevne innretninger/apparater skal ikke kobles til ventilasjonsanlegget. Økonomisk ansvar vil bli gjort gjeldende.
§ 13.	Det tillates kun elektriske eller gassdrevne griller på altaner og i hager. Andre former for åpen ild tillates ikke. Gassflasker må ikke oppbevares i boder under terreng. «Brannfarlig gass kategori 1 og 2 skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.» Maks størrelse er 11 kg.

ORDENSREGLER FORTS.

§ 14.	Det er ikke tillatt å sende opp raketter eller annet fyrverkeri fra altanene.
§ 15.	Det er ikke tillatt å skrive navn på postkassene med tusj. Postkassene skal utstyres med navneskilt i felt for dette.
§ 16.	Det er ikke tillatt å bruke tørketromler uten oppsamlingskasse for kondens.
§ 17.	Det tillates ikke basseng på mer enn 200 liter på altanene.
§ 18.	Det er ikke tillatt å montere varmepumper, antenner og lignende på blokkene. Disse vil bli krevet fjernet for andelseiers kostnad.
§ 19.	Arbeid på røropplegg (herunder også blandebatteri) eller det elektriske anlegget <u>skal</u> utføres av autorisert firma. Ved reparasjon eller utskiftinger skal samsvarserklæring og attest leveres styret for arkivering på leilighets nr.
§ 20.	Det må søkes om dyrehold i borettslaget. (Jfr. DYREHOLDSREGLER). Søknadsskjema kan hentes på styrets kontor, eller lastes ned fra http://vibbo.no
§ 21.	Parkering i borettslaget er <u>kun</u> tillatt med gyldig parkeringsavtale. (Jfr. PARKERINGSREGLER) for garasje og uteparkering.
§ 22.	Beplantning i hagene må ha minimum 10 cm avstand/klaring til gjerdet og maks høyde er altangulvet i etasjen over.
§ 23	ORDENSREGLER er en del av Norheim Borettslag sine VEDTEKTER. (Jfr. 6-1 mislighold).

Parkeringsregler:

Parkeringsavtale på beboers faste kjøretøy opprettes av styre. Det samme gjelder fremtidige endringer av kjøretøy. Det er ikke tillat å parkere på borettslagets parkeringsplasser uten en gyldig parkeringsavtale. Dette gjelder også for biler på garasjeplass dersom denne skal virke på skiltlesing for automatisk åpning av garasjeport, eller for å kunne benytte utvendig ladestasjon. De som har garasje, skal ifølge vedtak fra årsmøte benytte denne. Alle parkeringsavtaler til den enkelte beboers faste kjøretøy skal opprettes av styre. Til dette benyttes eget skjema. Se link under. Parkeringsreglene håndheves av VestPark AS. Gjester må den enkelte beboer registrere parkeringsavtale på selv. Til dette benyttes VestPark AS sin egen UNUM app for IOS eller Android. Det er utarbeidet egen informasjon om dette. Se eget vedlegg, «Hvordan registrere gjester og håndverkere» under. Spørsmål om parkeringsordningen kan rettes til parkering@norheim-bl.no

REGLER FOR GARASJER OG UTEPARKERING.

GARASJEREGLER:

§ 1. Garasjen skal være lukket unntatt ved inn- og utkjøring. **NB!** IKKE bruk knapp for NØDSTOPP ved ut og innkjøring.

§ 2. Garasjeplassen skal benyttes til parkering av de andelseierne som faktisk har garasje.

§ 3. Biler som er registrert i garasjen kan ikke stå parkert ute, dette vil medføre gebyr.

§ 4. Det skal parkeres innenfor den hvite stripen på garasjeplassen og på en slik måte at det ikke er til hinder for naboenes biler.

§ 5. Det er ikke tillatt å oppbevare annet enn 4 dekk/hjul, og evt. takboks/takbøyler på garasjeplassen, på en slik måte at det ikke bryter med § 6. Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

§ 6. Max tillatt lengde på kjøretøy i garasje er 5 meter og bredde 2,30 meter. Kjøretøyet skal ikke stikke lengre ut enn sålen til plassens skillevegger, eller på

annen måte være til hinder for den øvrig ferdsel ut/inn av garasje eller øvrige parkeringsplasser.

§ 7. All ferdsel i og rundt kjøretøy skal skje aktsomt så ikke naboenes kjøretøy påføres skade/riper. Max kjørehastighet i garasjene er 15 km/t.

§ 8. Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til andre andelseiere. Slik utleie skal meldes til styret.

§ 9. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller væsker i garasjen, jfr. Forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd. Garasjeplassen skal holdes ren, ryddig og fritt for boss og annet brennbart materiale. Jfr. forskrift fra Direktoratet for Sivilt Beredskap og Bergen Brannvesen. I tillegg gjelder alltid Brann og eksplosjonsvernloven § 5: «Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»

NB! Garasjene er videoovervåket!

PARKERINGSREGLER:

§ 1. Borettslagets påbud-/forbud-skilte skal overholdes.

§ 2. Kjøring på borettslagets eiendom innenfor portene er kun tillatt for tyngre varetransport. Kjøretøy må flyttes umiddelbart etter lossing/lasting.

§ 3. Kjøring med moped / motorsykkel godtas heller ikke innenfor portene.

§ 4. På utendørsparkering er det kun tillatt å parkere på oppmerket felt, med gyldig parkeringsavtale hos VestPark AS.

§ 5. Uregistrerte biler tillates ikke på borettslagets eiendom. Dette gjelder ikke låst og flyttbart kjøretøy i garasje. Kjøretøyet skal sikres på en slik måte at personskade eller fare ikke kan forekomme.

§ 6. Det er ikke tillatt å parkere motorsykler, mopeder o.l utenom oppmerket parkeringsplass.

§ 7. Motorsykler, mopeder o.l henvises til egne merkede parkeringsplasser for disse.

§ 8. Kun personbiler og mindre vare- og transport biler tillates å parkere på borettslagets oppmerkede parkeringsplasser.

§ 9. Max lengde for kjøretøy på parkeringsplasser ute er 5,5 meter og bredde 2,30 meter.

§ 10. Lastebiler, trailere, campingvogner, tilhengere, busser, bobiler, bybobiler, skapbiler og lignende tillates ikke på området.

§ 11. Alle kjøretøy som andelseier eller andelseiers husstand ønsker å parkere innenfor parkeringsområdet til borettslaget skal registreres via SKJEMA FOR GARASJE-, UTEPARKERING ELLER ENDRING AV REGISTRERINGSNR. Dette gjelder også senere endringer av husstandens kjøretøyer. *Med virkning fra 01.01.2023 Andelseier med fast garasje plass innvilges ikke uteparkerings plass. Andelseier uten fast garasje plass innvilges 1 stk uteparkerings plass.* Andelseier som har leid vekk sin egen garasje plass vil ikke selv kunne bli tildelt uteparkerings plass.

§ 12. Andelseier har anledning til selv å registrere 5 gjesteparkeringer hos VestPark AS på sin husstands felles parkeringsavtale via appen UNUM. Gjesteparkeringstid er 120 timer pr mnd. Det er ikke tillatt å registrere andelseiers eller noen av andelseiers husstandsmedlemmer som gjest.

§ 13. Styret vil til enhver tid kunne kreve at andelseier fremlegger dokumentasjon på at de innmeldte kjøretøyene hos VestPark AS følger borettslagets bestemmelser. Ved mislighold risikerer andelseier å miste muligheten til å få tildelt uteparkerings plass.

§ 14. Ved stikkontroll av VestPark AS sine registre over registrerte parkeringstillatelser til borettslaget vil kjøretøy som ikke er i henhold til bestemmelsene, og som ikke blir dokumentert av andelseier innen en gitt frist, bli fjernet fra borettslagets parkering avtale hos VestPark AS ved fristens utløp uten videre varsel.

§ 15. Samtlige regler gjelder også for fremleide leietakere og beboere med bruksoverlating.

§ 16. Ved fremleie eller bruksoverlating vil andelseier eller juridisk eier bli gjort ansvarlig for mislighold eller brudd på gjeldende bestemmelser.

§ 17. Ved bruk av håndverker med bil innenfor portene må andelseier kontakte Styret for å få egen parkeringstillatelse for slike tilfeller. Slik forespørsel skal skje minimum 7 dager før håndverker ankommer. Andelseier plikter å påse/informere håndverker om at håndtverkerbilen ikke parkeres på en slik måte at den vil være til hinder for øvrig ferdsel.

§ 18. Det er ikke tillatt for el-biler å benytte uteplassenes ladestasjoner som «parkeringsplass». Etter endt lading skal kjøretøyet straks flyttes så ladestasjonene blir tilgjengelige for andre. Max ladetid er 12 timer. For å benytte ladestasjonene må kjøretøyet ha godkjent parkeringsavtale. Garasjebiler kan også benytte de utvendige ladestasjonene.

§ 19. Ved bilskifte må andelseier med fast garasje plass påse at det nye kjøretøyet kan parkeres og manøvreres inn forbi de fysiske rammene for sin garasje plass, og anlegget for øvrig. Det vil ikke bli gitt parkeringsplass ute til andelseier med fast garasje plass grunnet kjøp av for stor bil.

§ 23. PARKERINGSREGLER inngår som er del av Norheim Borettslags ORDENSREGLER. Brudd på reglene blir å betrakte som mislighold.

NB! Klage på ilagt parkeringsavgift SKAL IKKE behandles av Styret. Klage SKAL rettes SKRIFTLIG til VestPark AS. Sentralbord: 55 60 29 00 E-post:

post@vestpark.no eller <https://vestpark.no/klage/>

Protokoll til årsmøte 2024 for Norheim Borettslag

Organisasjonsnummer: 852759712

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. april kl. 23:00 til 27. april kl. 23:00 og møtet ble avholdt 24. april 2024, i felleslokalene.

Antall stemmeberettigede som deltok: 63.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Gunnar Johan Knutsvik og Aleksander Bjelke er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

2023-2024:

Møtehonoraret foreslås satt til kr 86 020.

Timegodtgjørelsen foreslås satt til kr 226 380

Totalt kr 312 400.

Pluss timegodtgjørelse for C.Methlie og K.Marum for 2022 - 2023, totalt kr 1980. Ved en feiltakelse ble ikke dette tatt med i GM i fjor.

Totalt møtehonorar og timegodtgjørelse som utbetales kr 314 380.

Forslag til vedtak:

Møtehonoraret og timegodtgjørelsen godkjennes som foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Støtte til diverse fritidsaktiviteter for barna

Fremmet av: Jan Kleppestø

Ser at det er noen kommentarer på Vibbo angående støtte til musikk korpset i Olsvik men dette mener jeg er godt tiltak og forstår det har vært gjort i en del år. Der er en del andre muligheter for barna når det gjelder fritids aktiviteter som fotball, håndball, karate med mer og disse fortjener også støtte. Da summen som har blitt gitt er relativt liten så foreslår jeg at vi sponser flere av idretts lagene i Olsvik og foreslår en sum på 25 000 per år til fordeling på de forskjellige klubbene

Forslag til vedtak:

Foreslår en sum på 25 000 per år til fordeling på de forskjellige klubbene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Digitale oppslagstavler

Fremmet av: Jan Kleppestø

En del av borettslagene i Bergen Vest har montert digitale oppslagstavler i oppgangene for å følge litt med tiden samtidig som det er praktisk og når frem til alle på en enkel måte. Foreslår at styret får mandat til å utrede dette og ser på muligheter versus kostnad. Nedenfor er ett eksempel på en slik tavle.

Forslag til vedtak:

Foreslår at styret får mandat til å utrede dette og ser på muligheter versus kostnad.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 27

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

8. Antall varamedlemmer

Fremmet av: Liv Irene Vetvik

I henhold til vedtektene §8-1-1: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil fem varamedlemmer.*

På ekstraordinær generalforsamling i oktober 2023 ble det vedtatt at styret skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 1 varamedlem.

Vedtektene blir stående som de er, da ordlyden er tydelig på at borettslaget skal ha inntil 5 varamedlemmer.

Jeg foreslår at borettslaget skal ha to varamedlemmer.

Forslag til vedtak:

Styret skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem:

Dersom sak 8 blir vedtatt må det velges to varamedlemmer.

Dersom sak 8 ikke blir vedtatt velges det ett varamedlem, personen med flest stemmer blir valgt.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tore Salvesen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Salvesen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Benedikte Fossmark (38 stemmer)

Lars Ivar Marum (24 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking

Følgende stilte til valg:

Benedikte Fossmark

Georg Lie Grasdøl

Lars Ivar Marum

Liv Irene Vetvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bengt Kjenes (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Georg Lie Grasdøl

Bengt Kjenes

Liv Irene Vetvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Tore Horgen (28 stemmer)

Jarle Korneliussen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Benedikte Fossmark

Svein Tore Horgen

Jarle Korneliussen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Salvesen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Salvesen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Ivar Marum (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Ivar Marum

Signert av:

Tonje Aksnes /s/

Aleksander Bjelke /s/

Gunnar Johan Knutsvik /s/

Vedtekter

for Norheim Borettslag org nr 852 759 712.

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. april 1977, endret den 5. mars 2014, sist endret på årsmøte 24.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Norheim 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 StorBergen 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 Stor-Bergen Boligbyggelag og Forsvaret til sammen rett til å eie inntil 12% 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 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som synlige rør, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

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

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

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

(5) 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.

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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og felles ledninger som er bygd inn 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. Borettslaget 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 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de

avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6141

Norheim Borettslag

Velkommen til årsmøte i Norheim Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 23:00 og lukker 27. april kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6141>

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 19:00 , i felleslokalene.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Støtte til diverse fritidsaktiviteter for barna
7. Digitale oppslagstavler
8. Antall varamedlemmer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Norheim 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.

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gunnar Johan Knutsvik og Aleksander Bjelke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6141 Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2023-2024:

Møtehonoraret foreslås satt til kr 86 020.

Timegodtgjørelsen foreslås satt til kr 226 380

Totalt kr 312 400.

Pluss timegodtgjørelse for C.Methlie og K.Marum for 2022 - 2023, totalt kr 1980. Ved en feiltakelse ble ikke dette tatt med i GM i fjor.

Totalt møtehonorar og timegodtgjørelse som utbetales kr 314 380.

Forslag til vedtak

Møtehonoraret og timegodtgjørelsen godkjennes som foreslått.

Vedlegg

2. GODTGJØRELSE TIL STYRET - 2023_2024.pdf

3. Kari Christine 22_23.pdf

Sak 6

Støtte til diverse fritidsaktiviteter for barna

Forslag fremmet av:

Jan Kleppestø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser at det er noen kommentarer på Vibbo angående støtte til musikk korpset i Olsvik men dette mener jeg er godt tiltak og forstår det har vært gjort i en del år. Der er en del andre muligheter for barna når det gjelder fritids aktiviteter som fotball, håndball, karate med mer og disse fortjener også støtte. Da summen som har blitt gitt er relativt liten så foreslår jeg at vi sponser flere av idretts lagene i Olsvik og foreslår en sum på 25 000 per år til fordeling på de forskjellige klubbene.

Forslag til vedtak

Foreslår en sum på 25 000 per år til fordeling på de forskjellige klubbene.

Vedlegg

4. Forslag til generalforsamlingen 2024 støtte barna fritidsaktiviteter.pdf

Sak 7

Digitale oppslagstavler

Forslag fremmet av:

Jan Kleppestø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En del av borettslagene i Bergen Vest har montert digitale oppslagstavler i oppgangene for å følge litt med tiden samtidig som det er praktisk og når frem til alle på en enkel måte. Foreslår at styret får mandat til å utrede dette og ser på muligheter versus kostnad. Nedenfor er ett eksempel på en slik tavle.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret får mandat til å utrede dette og ser på muligheter versus kostnad.

Vedlegg

5. Forslag 2 til generalforsamlingen 2024 digitale oppslagstavler.pdf

Sak 8

Antall varamedlemmer

Forslag fremmet av:

Liv Irene Vetvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektene §8-1-1: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil fem varamedlemmer.*

På ekstraordinær generalforsamling i oktober 2023 ble det vedtatt at styret skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 1 varamedlem.

Vedtektene blir stående som de er, da ordlyden er tydelig på at borettslaget skal ha inntil 5 varamedlemmer.

Jeg foreslår at borettslaget skal ha to varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Styret skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Salvesen

Jeg er 65 år og har bodd i Norheim borettslag siden 1985. Har hatt flere perioder i styret, først på begynnelsen av 90-tallet og så de 3 siste årene frem til i dag. Jeg har vært styreleder de siste 2 årene. Jeg er fortsatt yrkesaktiv, men synes vervet i styret er givende der jeg kan få være med å påvirke at Norheim borettslag fortsatt skal være et godt sted å bo.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedikte Fossmark
- Lars Ivar Marum

Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bengt Kjenes
- Georg Lie Grasdahl
- Liv Irene Vetvik

Fordi jeg har lang erfaring med styrearbeid i mange år Kan lovverket for borettslag og det som er viktig er økonomien i et borettslag der har jeg 6 års erfaring

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jarle Korneliussen

Jeg heter Jarle Korneliussen, er 74 år og har bodd i Norheim siden det var nytt. I starten på 80 tallet var jeg i noen år også medlem i Interimstyret i borettslaget.

Siste utdannelse er fra Bedriftsøkonomisk Inst. i Bergen og av yrkeserfaring har jeg arbeidet i forskjellige administrative stillinger i "Bussnæringen" i Bergen. (IT, regnskap og lønn)

Tror jeg har endel å bidra med som varamedlem i styret.

Jarle Korneliussen

- **Svein Tore Horgen**

Jeg er snart 46 år gammel, oppvokst i nr 5 siden 1990.

Jeg er utdannet både baker og helsefagarbeider, jobber i dag på sykehjem. Jeg er en handy person som liker å holde ting vedlike og forbedre. Jeg ønsker å stille som varamedlem for å kunne få innsikt i hvordan ett styrearbeid er. Jeg syns det er viktig å få den yngre generasjon interessert i arbeidet, en dag blir vi alle gamle og da er det viktig å ha kunne lært opp nye mennesker til å kunne føre styrearbeidet videre.

Norheim har, for meg, alltid vært ett godt sted å vokse opp.

Og jeg håper å kunne jobbe for at Norheim også vil være ett godt sted å bli gammel på.

Mvh

Svein Tore Horgen

Vedlegg

1. Valgkomiteens forslag.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tore Salvesen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Ivar Marum
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Salvesen	Olsvikåsen 15
Styremedlem	Aleksander Bjelke	Olsvikfjellet 39 B
Styremedlem	Bengt Hundven Kjenes	Olsvikåsen 21
Styremedlem	Lars Ivar Marum	Olsvikåsen 35
Styremedlem	Geir Håkon Elvsaa	Olsvikåsen 21
Varamedlem	Benedikte Fossmark	Olsvikåsen 29

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tore Salvesen Olsvikåsen 15

Varadelegert

Lars Ivar Marum Olsvikåsen 35

Valgkomiteen

Jannicke Van Den Berg	Olsvikåsen 13
Christine Methlie	Olsvikåsen 17
Mai Liz Wilson	Olsvikåsen 39

Kontaktinformasjon

Styret kan nås på e-post post@norheim-bl.no og norheim@styrerommet.no

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 Norheim Borettslag

Borettslaget består av 209 andelsleiligheter.

Norheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 852759712, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

142 29 55 56 57

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.

Norheim Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid 2023**Styremøter:**

Det er avholdt 10 ordinære styremøter i 2023. Vararepresentant har møtt på samtlige møter, på grunn av langtidssykemeldinger.

Beboermøter:

Det er gjennomført 1 beboermøte i perioden – 10.10.23 med hovedtema parkering

Ekstraordinær generalforsamling (EGF):

Gjennomført 31.10.23 valg av varamedlemmer og valgkomite.

I forbindelse med den gjennomførte ekstraordinære generalforsamlingen 20.03.

(omhandlet i årsmeldingen til OGF 2023) fremsatte 11 beboere krav om at Hordaland tingrett skulle avholde den ekstraordinære generalforsamlingen som gjaldt mistillit til det daværende sittende styret. Hordaland tingrett avsa sin kjennelse den 22.06.23 og avviste kravet om at de skulle avholde denne EOG'en, da de anså den for lovlig avholdt av den 20.03.23. Norheim borettslag ble tilkjent saksomkostninger.

Sosiale møteplasser:

Det har i perioden vært gjennomført 3 sosiale samlinger for 50+ beboere. Her er det plass til mange flere på hver samling.

Andre møter:

Det har blitt avholdt flere andre type møter (med BankAdvisor, Obos, Wikholm, Eir renhold m.fl.) Temaet med Wikholm og Eir renhold har vært mangelfull kvalitet på arbeidet deres

Dugnad:

Det ble ikke gjennomført dugnader i 2023.

Endring i avtaler:

Det er opprettet/reforhandlet avtaler med Securitas, rørlegger Jarle Hope og Elektro Miljø. Foreløpig innsparing ikke klar.

Skogrydding:

Gjennomført noe rydding av skog, ut over det som står i avtalen med Wikholm flere steder i borettslaget.

Større prosjekter:

Skiftet varmtvannstank i blokk 7.

Annet arbeid:

Behandlet søknader om varmepumper

Vedlikehold og oppfølging av parkeringssystemet

Oppfølging av HMS:

Oppfølging av avfallshåndtering generelt og implementering av matavfallshåndtering

Oppfølging på Vibbo.no og Styrerommet.no
Utskifting av teknisk utstyr fra Telenor
Bistått beboere med stort og smått av reparasjoner
Fulgt opp leverandører og kontrollert leveranser av tjenestene
2 av styrets medlemmer har gjennomført HMS-kurs

Felleslokalene:

Disse har vært hyppig brukt siste år. Pengene herfra vil bli brukt til oppgradering av lokalene.

Forestående vedlikehold for kommende periode:

1. Skifte ut resterende varmtvannstanker (blokk 6). Holder på med anbudsrunde
2. Oppgradere uteområder. Skifte ut benker
3. Ytterligere skogrydding på baksiden av blokk 7.
4. Betongklossene langs parkeringsplassen nedenfor blokk 7 skal fjernes.
5. Utbedre gangareal nedenfor nr. 39

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon av udekket tap. 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Lån

Norheim Borettslag har lån i Danske Bank. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57601728. 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.

NORHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 852 759 712, KUNDENR. 6141

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		916 809	2 493 533	916 809	8 220 399
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 530 028	2 070 859	3 268 696	1 149 700
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	6 080	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	73 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-69 225 847	-3 652 670	-1 887 000	-2 025 000
Innsk. øremerk. bankkto		-590	-993	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		7 303 591	-1 576 724	1 381 696	-875 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 220 399	916 809	2 298 505	7 345 099

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 327 193	1 389 088
Kortsiktig gjeld	-2 106 793	-472 279
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 220 400	916 809

NORHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 852 759 712, KUNDENR. 6141

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 478 004	15 775 788	16 478 000	17 125 000
Andre inntekter	3	284 319	423 057	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 762 323	16 198 845	16 678 000	17 325 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-557 820	-345 072	-401 000	-461 000
Styrehonorar	5	-175 780	-100 045	-120 000	-150 000
Avskrivninger	14	0	-6 080	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 743	-14 233	-15 500	-15 500
Forretningsførerhonorar		-260 330	-250 320	-262 000	-276 000
Konsulenthonorar	7	-188 061	-16 823	-30 000	-60 000
Kontingenter		-41 800	-41 800	-41 800	-41 800
Drift og vedlikehold	8	-2 048 360	-4 260 562	-2 470 000	-3 780 000
Forsikringer		-515 620	-470 150	-520 000	-570 000
Kommunale avgifter	9	-2 786 222	-2 624 302	-2 866 000	-3 100 000
Energi/fyring		-1 057 506	-1 441 970	-1 300 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 289 310	-1 302 670	-1 500 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	10	-1 184 694	-1 550 740	-1 400 004	-1 144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 120 245	-12 424 767	-10 926 304	-11 998 300
DRIFTSRESULTAT		6 642 078	3 774 077	5 751 696	5 326 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	160 783	47 396	45 000	0
Finanskostnader	12	-3 272 834	-1 750 614	-2 528 000	-4 177 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 112 051	-1 703 218	-2 483 000	-4 177 000
ÅRSRESULTAT		3 530 028	2 070 859	3 268 696	1 149 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 530 028	2 070 859		

NORHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 852 759 712, KUNDENR. 6141

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 881 168	57 881 168
Tomt		4 958 542	4 958 542
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		91 214	994
SUM ANLEGGSMIDLER		62 930 926	62 840 706
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 204	22 774
Forskuddsbetalte kostnader		445 032	423 460
Andre kortsiktige fordringer	15	38 369	49 792
Driftskonto OBOS-banken		5 814 562	872 615
Driftskonto OBOS-banken II		20 448	20 448
Innestående i andre banker		3 986 578	0
SUM OMLØPSMIDLER		10 327 193	1 389 088
SUM EIENDELER		73 258 118	64 229 794
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 209 * 100		20 900	20 900
Udekket tap	16	-22 674 535	-26 204 563
SUM EGENKAPITAL		-22 653 635	-26 183 663

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	71 783 330	68 009 177
Borettsinnskudd	18	21 932 000	21 932 000
Avsetning bomiljøtiltak		89 631	1
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 804 961	89 941 178

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		478 755	419 702
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	8 149	4 770
Påløpte renter		953 760	13 975
Påløpte avdrag		608 335	0
Annen kortsiktig gjeld	20	57 794	33 832
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 106 793	472 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 258 118	64 229 794

Pantstillelse	21	111 932 000	119 682 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.04.2024
Styret i Norheim Borettslag

Tore Salvesen /s/ Aleksander Bjelke /s/

Bengt Hundven Kjenes /s/ Lars Ivar Marum /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 040 672
Kabel-TV	1 314 192
Leie garasje	704 304
Trappevask	418 836
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	16 478 004

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bergen Kommune	45 765
El-bil lading	226 135
Nettinnbetalinger	3 757
PORTO	732
Utleie	8 500
Ventil vindu	-570
SUM ANDRE INNETEKTER	284 319

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-408 540
Påløpte feriepenger	-57 794
Fri bil, tlf etc.	-831
Arbeidsgiveravgift	-90 656
SUM PERSONALKOSTNADER	-557 820

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 780.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 122, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 743.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-55 338
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-57 925
Banktjenster, Bankadvisør	-74 798
SUM KONSULENTHONORAR	-188 061

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-446 600
Drift/vedlikehold VVS	-432 998
Drift/vedlikehold elektro	-135 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-719 146
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 433
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-160 154
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-119 106
Egenandel forsikring	-29 866
Kostnader dugnader	-224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 048 360

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-677 946
Vann- og avløpsavgift	-1 380 353
Renovasjonsavgift	-727 923
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 786 222

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-48 942
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-118 801
Diverse leiekostnader/leasing	-48 166
Verktøy og redskaper	-2 110
Telefon-/kontormaskiner	-5 796
Driftsmateriell	-3 900
Vakthold	-320 840
Renhold ved firmaer	-553 594
Andre fremmede tjenester	-9 243
Trykksaker	-612
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 190
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 122
Andre kontorkostnader	-21 737
Telefon/bredbånd	-1 363
Telefon, annet	-28 793
Porto	-360
Bilgodtgjørelse	-2 968
Reisekostnader	-500
Bank- og kortgebyr	-6 659
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 184 694

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	590
Renter bank	96 468
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 611
SUM FINANSINNTEKTER	160 783

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-1 874 019
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-670 930
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-721 577
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 308
SUM FINANSKOSTNADER	-3 272 834

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1977.	57 881 168
SUM BYGNINGER	57 881 168

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.142/bnr.29 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**

Diverse utstyr		
Tilgang 2011	51 375	
Avskrevet tidligere	-51 374	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	218 913	
Avskrevet tidligere	-218 912	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nøkler, bombrikke, portåpner	-13 055
Viderefakturerte fakturaer (nøkler)	51 424
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	38 369

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**

Den Danske Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,82 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-73 000 000

Nedbetalt i år

1 216 670

-71 783 330

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015

-39 756 924

Nedbetalt tidligere

6 884 983

Nedbetalt i år

32 871 941

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2015

-56 984 690

Nedbetalt tidligere

21 847 454

Nedbetalt i år

35 137 236

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-71 783 330****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-21 932 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-21 932 000****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-8 149

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-8 149****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-57 794

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-57 794****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

21 932 000

Pantelån

71 783 330

Påløpte avdrag

608 335

TOTALT**94 323 665**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

57 881 168

Tomt

4 958 542

TOTALT**62 839 711**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Norheim Borettslag** som viser et overskudd på kr 3 530 028. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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
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 05. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

GODTGJØRELSE TIL STYRET - 2023 / 2024.
--

	Møter		Annet arbeid		
Navn	kr 935,00	Sum	Timer à kr. 220,-	Sum	T
T. Salvesen	27	25245	362,0	79640	104
L.I. Marum	18	16830	456,0	100320	117
G. Elvsaas	12	11220	98,0	21560	32
B. Kjenes	12	11220	82,0	18040	29
A. Bjelke	11	10285	26,0	5720	16
B. Fossmark	12	11220	5,0	1100	12
					312

Time
Møte
Kn
Km
Valg

totalt	Km	Sum	Bompenger	Merknader
885,00	0	0,00	0,00	
150,00	201	824,10	0,00	
780,00	128	524,80	125,00	
260,00	0	0,00	0,00	
005,00	10	41,00	0,00	
320,00	0	0,00	0,00	
400,00				

e sats :	220,00
e sats :	935,00
n sats :	4,10
n EL Bil:	4,20
j komité	0,00

GODTGJØRELSE TIL STYRET - 2022 / 2023.
--

	Møter		Annet arbeid		
Navn	kr 935,00	Sum	Timer à kr. 220,-	Sum	T
C. Methlie	0	0	4,0	880	
K. Marum	0	0	5,0	1100	1
					1

Time
Møte
Kn
Km
Valg

totalt	Km	Sum	Bompenger	Merknader
880,00	46	188,60	50,00	
100,00	0	0,00	0,00	
980,00		188,60	50,00	

e sats :	220,00
e sats :	935,00
n sats :	4,10
n EL Bil:	4,20
j komité	0,00

Forslag til Generalforsamlingen 2024.

STØTTE TIL DIVERSE FRITIDSAKTIVITETER FOR BARNA

Ser at det er noen kommentarer på Vibbo angående støtte til musikk korpset i Olsvik men dette mener jeg er godt tiltak og forstår det har vært gjort i en del år.

Der er en del andre muligheter for barna når det gjelder fritids aktiviteter som fotball, håndball, karate med mer og disse fortjener også støtte.

Da summen som har blitt gitt er relativt liten så foreslår jeg at vi sponser flere av idretts lagene i Olsvik og foreslår en sum på 25 000 per år til fordeling på de forskjellige klubbene.

Jan Kleppestø

Olsvikåsen 15

Forslag til Generalforsamlingen 2024.

DIGITALE OPPSLAGSTAVLER

En del av borettslagene i Bergen Vest har montert digitale oppslagstavler i oppgangene for å følge litt med tiden samtidig som det er praktisk og når frem til alle på en enkel måte..

Foreslår at styret får mandat til å utrede dette og ser på muligheter versus kostnad.

Nedenfor er ett eksempel på en slik tavle.



Jan Kleppesø

Olsvikåsen 15

Valgkomiteens forslag – Styresammensetning til generalforsamlingen 2024

Herved følger valgkomiteén innstilling for valg til årsmøte 2024.

Vår innstilling er slik :

Tore Salvesen styreleder 2 år (Gjenvalg)

Bengt Kjenes 2 år (Gjenvalg)

Lars I. Marum 1 år (Gjenvalg)

Benedikte Fossmark 1 år (Ny)

Jarle Korneliussen vararepresentant 1 år (Ny)

Olsvik, 10. april 2024

Mvh Valgkomite Norheim Bl.

Mai Liz Wilson, Christine Metlie og Jannicke VandenBerg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

Selskapsnummer: 6141 Selskapsnavn: Norheim 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: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gunnar Johan Knutsvik og Aleksander Bjelke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Møtehonoraret og timegodtgjørelsen godkjennes som foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Støtte til diverse fritidsaktiviteter for barna

Foreslår en sum på 25 000 per år til fordeling på de forskjellige klubbene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Digitale oppslagstavler

Foreslår at styret får mandat til å utrede dette og ser på muligheter versus kostnad.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Antall varamedlemmer

Styret skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tore Salvesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Benedikte Fossmark

☐ Lars Ivar Marum

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bengt Kjenes

☐ Georg Lie Grasdal

☐ Liv Irene Vetvik

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jarle Korneliussen

☐ Svein Tore Horgen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tore Salvesen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Lars Ivar Marum

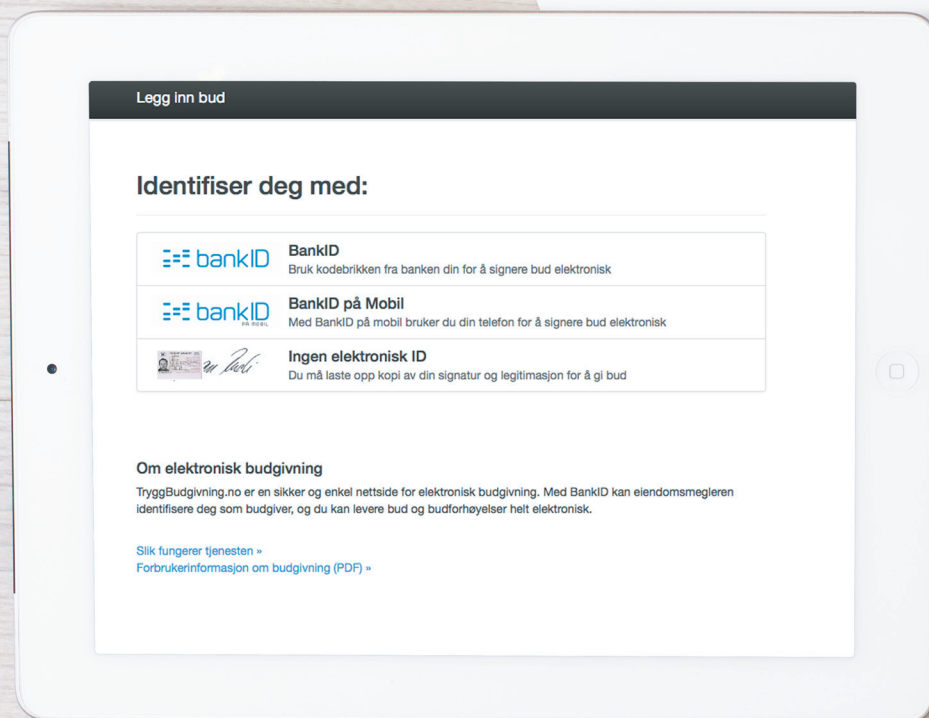


**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

tryggbudgivning.no



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271791/jqvfmtdtit>
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 avvike 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.



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](https://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 salgsopplysninger, 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 eiendomsmegleren 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 salg-soppgaven, 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 TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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



Tobias Nordahl-Pedersen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 33 15 30

top@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 stylinger 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 verdivurdering 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 verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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.

eiemeglerbooking.no



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