

Æ

Øyjordsveien 86

5038 Bergen · 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	86
Kort om oss	197

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

Øyjordsveien 86, 5038 Bergen, Etasje: 4

MATRIKSEL

Andelsnr. 423 Orgnr. 950137991 Gnr. 168 Bnr. 1525 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 76 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 65 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 11 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

AREAL

Primærom: 65 kvm, Bruksareal: 76 kvm, BRA-i: 65 kvm , BRA-e: 11 kvm , TBA: 10 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

2

BYGGEÅR

1969

TOMT

Felleseiet tomt ca. 1818 kvm.

Areal er hentet fra seeiendom.no, avvik kan forekomme.

PRISANTYDNING

3 390 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mats Hansen.

Takstdato: 25.06.24.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 166 730,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 27 783,- pr. 31.12.23

Styreleder opplyser om ingen planlagte økninger på fellesgjeld eller felleskostnader.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 390 000,- (Prisantydning)

kr 166 730,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 556 730,- (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 3 557 970,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 566 220,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 330,- 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 'Øyjordsveien borettslag'."

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Ole-jørgen M Almestad

Beskrivelse

PARKERING

Parkering tildeles etter ansinnitet ved å sende søknad til styret, det koster 100 kr måneden for plass uten lader og 300 kr for med lader. Styreleder opplyser om at det er leidg parkering både med og uten lader.. Det er også mulighet for parkering langs veien i gaten, samt er det tilrettelagt for el.bil lading.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten i Øyjordsveien har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert borettslag. Øyjordsveien har en noe landlig og idyllisk beliggenhet med byfjellene utenfor dørstokken, samtidig som den er sentral med Bergen sentrum bare 10 minutter unna. Det er bussholdeplass i nærheten av leiligheten som går hvert 10. minutt. Det er ca. 5 minutter til nærmeste bussholdeplass, og ca.15 minutter å gå til busstoppet ved NHH.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter. Her kan man ta seg til fots opp i Munkebotn og Munkebotsvatnet. Ellers kan man ta en tur opp populære Stoltzekleiven og gå videre til Fløyen eller vandre langs Fjellveien. Belønningen får du når du kommer på toppen, en fantastisk utsikt over Bergen sentrum. I tillegg har du den nye grusstien som er anlagt over Eidsvågsfjellet.

Det populære idrettsanlegget på Stemmemyren ligger ca. 10 minutter unna leiligheten, hvor det er både aktivitetstall og svømmehall. Om sommeren er der tennisbaner, og på vinteren blir den ofte dekket, slik man kan gå på skøyter. Skal du bare handle og ikke har behov for kjøpesenter og sentrum, finner du dagligvarebutikken Spar med post i butikk og Rema 1000 like ved. Beliggenheten er super for studenter med gangavstand til NHH og Lærerakademiet. Øyjorden barnehage er et par minutters gange unna leiligheten.

TOMT

Felleseiet tomt ca. 1818 kvm.
Areal er hentet fra seeiendom.no, avvik kan forekomme.

Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier, grøntarealer og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Øyjordsveien 86

Fjerde etasje:

BRA 76 m²

- BRA-i 65 m²: (Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken)
- BRA-e 11 m²: (To eksterne boder i kjeller, ekstern bod på loft.)

I tillegg har du en solrik balkong med flott utsikt.

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 av betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. 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.

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 2:

-Andre rom har mottatt TG2 grunnet noe skjevheter.

-Varmtvannsbereder har mottatt TG2 grunnet ikke fast tilkoblet etter dagens forskrift.

-El.anlegg har mottatt TG2 grunnet ikke opplyst om forrige tilsyn.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

-Vinduer og ytterdører har mottatt TG3 grunnet punktert vindusrute, skader utvendig på altandør.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

BRUKSAREAL

Bruksareal: 76 kvm

Standard

STANDARD

Øyjordsveien 86 presenteres av Tobias N-Pedersen og Daniel Rye!

Dette er en strøken leilighet hvor hver minste detalj er godt gjennomtenkt, som gir et helhetlig preg av høy kvalitet og standard. Det er en meget god planløsning og gjennomgående

flott og solid laminatgulv fra 2017.

Leiligheten har en solrik balkong målt til 10 kvm med fantastiske solforhold! Her kan du nyte solen fra den står opp til den går ned, virkelig gode muligheter for å nyte sene sommerkvelder! Leiligheten er beliggende i et attraktivt borettslag med lave bokostnader.

Entré |

Du blir ønsket velkommen inn i en lys og innbydende entré med romslig plass til yttertøy og sko. Fra entreen er det tilkomst til badet samt resten av leiligheten.

Stue |

Vi beveger oss videre inn til leilighetens romslige, luftige og elegante stue. Rommet fremstår som hjerte i leiligheten, og har heldekkende vindu mot de fantastiske 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, sjøgløtt! Det er også en vedovn (2017) som avgir godt med varme!

Kjøkken |

Kjøkkenet fremstår moderne med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser. Innredningen er fra 2018. Innredningen har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap/ frys og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en praktisk innredning med god arbeids- og oppbevaringsplass.

Våtrom |

Leiligheten har et delikat baderom som er helfliset med gulvvarme. Badet er pusset opp i 2020 og holder derav en høy standard!

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Soverom |

Leiligheten kan by på 2 romslige soverom som alle er av god størrelse!

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

Det andre soverommet er perfekt som gjesterom eller hjemmekontor!

Balkong |

Balkongen er kanskje det største høydepunktet med leiligheten! Den er målt til hele 10 kvm. Her er det fantastiske solforhold og god plass til selskap! Fantastisk utsikt som må oppleves!

I tillegg medfølger 3 eksterne boder, og det er god med parkeringsdekning både i borettslaget og langs gaten.

Oppgraderinger:

- Vedovnen ble installert i 2017.
- Laminatgulvene ble lagt i 2017.

- På veggene ble det benyttet veggfornyere i 2017.

- Spottene ble montert i 2018.

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2018.

- Badet ble oppgradert i 2020.

Alt i alt er dette en gjennomført leilighet med fantastisk beliggenhet som skulle falle i smak hos de aller fleste, og vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 26.02.1969 vedrørende 3 og 4 etasjes betongbygning.

Det foreligger ferdigattest datert 21.12.1989 vedrørende vindusmontering i boligblokk.

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

Vedovn fra 2017, varme i gulv på bad.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 330,- pr.mnd.

Dekker rcnter/avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, felleslys, forsikring bygning, felles vedlikehold, administrasjon, fiber.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Fellesgjeld på kr. 166 730,-.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd kr 100 300,-

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

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 92056249

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 028 512,- Som sekundærbolig Kr. 3 908 345,-

BORETTSLAG

Borettslag: Øyjordsv 82-84-86-88 borettslaget, Orgnr: 950137991

Borettslaget er et frittstående borettslag som består av 2 boligblokker med til sammen 32 boenheter. Her er det folk i alle aldre, de fleste bør kunne trives i borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

Intern forretningsfører.

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.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

El.anlegg:

Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

DIVERSE

Integrerte hvitevarer, vaskemaskin og tørketrommel medfølger handelen.

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

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

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 SERVICUTTER

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 / avgivereieendommen. 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 vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Eiendommen er tilknyttet privat vei til offentlig.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for

eiens regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til øvrig byggesone ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til øvrig byggesone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10940000. Plannavn: BERGENHUS. NORDRE ØYJORDEN, ØVRE DEL. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 03.03.1958. Dekningsgrad:100 %.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000. Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Ikrafttrådt: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000. Arealstatus: Nåværende. Arealformål: Bebyggelse og anlegg. Beskrivelse: Øvrig byggesone. Dekningsgrad: 100 %.

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpFareSone. Hensynssoenenavn: H220_2. Beskrivelse: Faresone ras. Dekningsgrad: 9,3 %.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpStøySone. Hensynssoenenavn: H220_3. Beskrivelse: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 31,7 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 10450000. Plannavn: BERGENHUS. SOLBAKKEN - NORDRE ØYJORDEN.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 168/1527. Bygningsnr: 139339630-1. Endring: Tilbygg. Bygningstype: Rekkehus. Status: Ferdigattest. Dato: 19.06.2017. Eiendom: 168/1529. Bygningsnr: 139339665-1. Endring: Tilbygg. Bygningstype: Rekkehus. Status: Ferdigattest. Dato: 25.09.2018.

Eiendom: 168/1551. Bygningsnr: 139339940-1. Endring: Tilbygg. Bygningstype: Rekkehus. Status: Tatt i bruk. Dato: 10.10.1996.

Eiendom: 168/1553. Bygningsnr: 139339967-1. Endring: Tilbygg. Bygningstype: Rekkehus. Status: Ferdigattest. Dato: 01.03.2021.

Eiendom: 168/1649. Bygningsnr: 9478892-1. Endring: Tilbygg. Bygningstype: Rekkehus. Status: Tatt i bruk. Dato: 01.02.1989.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 390 000,- (Prisantydning)
kr 166 730,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 556 730,- (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 3 557 970,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 566 220,- (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:

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 275)

Markedspakke 1 (Kr.15 990)

Oppgjør (Kr.7 990)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Eierskiftegebyr selger (Kr.5 108)

Provisjon (fastpris) (Kr.45 000)

Visningshonorar (Kr.2 000)

Grunnpakke (Kr.14 990)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 490)

OPPDRAKSNUMMER

95-24-0154

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 bygningsstrykkes 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

Ξ

Premium rådgivning

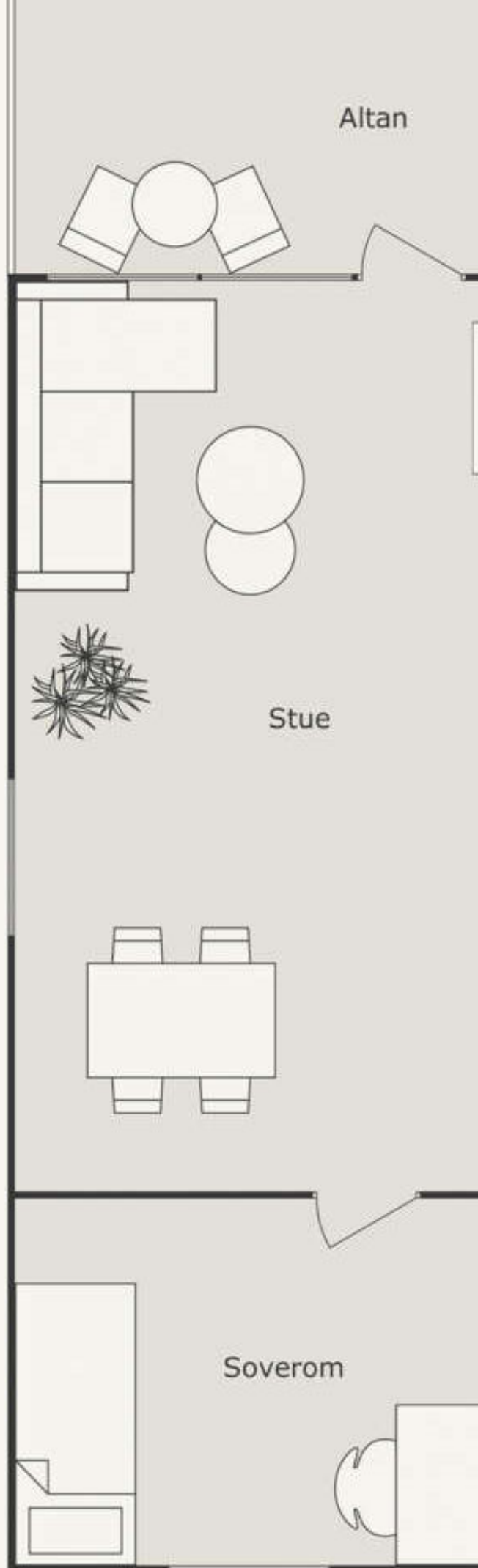
EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

























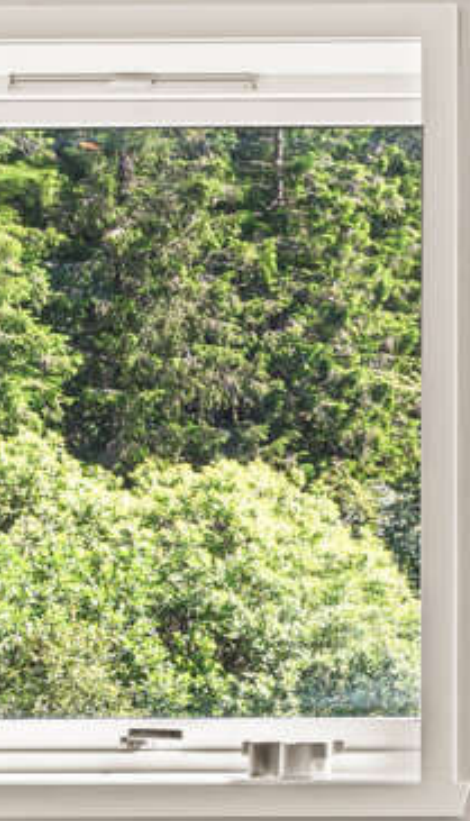
































































































05.30-24(7-24)

SPAR

05.30-24(7-24)

P
Parkplatz
Spur
Merkmal: 20 Meter

REURAUTOMAT

ELEKTRO PULS

ELEKTRO PULS

05.30-24(7-24)

KOMMEN





STEMMEMYREN SVØMMEHALL

Åpningstider	Etterskoletid for fotball
Mandag og Fredag	kl. 16.00 - 21.00
Onsdag	kl. 08.30 - 14.00
Lørdag	kl. 09.00 - 14.00
Søndag	kl. 11.00 - 14.00

Priser:	Vokse	kr.
	Barn/Pensjonister	kr.
	Kort: Vokse	kr.
	Kort: Barn/Pensjonister	kr.

Stemmemyren idrettspark













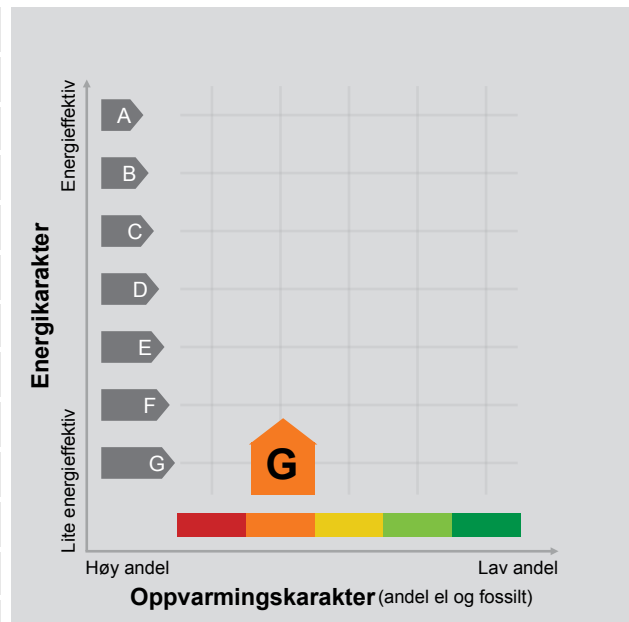


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Øyjordsveien 86
Postnummer	5038
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	1525
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139339606
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	e5c2b660-c42e-4b6f-a4dc-4d3e51e38f9d
Dato	13.06.2024



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øyjordsveien 86
Postnummer: 5038
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0401
Dato: 13.06.2024 10:26:49
Energimerkenummer: e5c2b660-c42e-4b6f-a4dc-4d3e51e38f9d

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 168
Bruksnummer: 1525
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139339606

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88
Valkendorfgaten 2A

5012 Bergen

Nedbetalingsplan BM LÅN TIL BORETTSLAG, kontonr: 3411.77.59913

Dato: 25.01.2024

Opprinnelige lånebeløp: 6 100 000	Lånebeløp: 5 332 205	Låneform: Annuitet
Rentesats: 5,520%	Effektiv rente: 5,680%	Renteberegning: Etterskudd
Utbetalingsdato: 04.11.2019	Løpetid: 20 år 10 mnd	Kapitalisering: Ved forfall
Terminlengde: 1 mnd	Terminbeløp: 35 937	Innfrielses dato: 30.10.2044
		Første forfall: 30.01.2024
		Terminomk.: 50

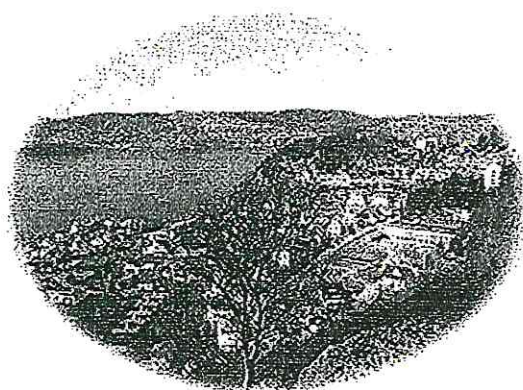
Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	8 996 173	3 651 468	12 500	5 332 205	
30.01.2024	Innbetaling	35 987	24 935	50	11 002	5 321 203
29.02.2024	Innbetaling	35 987	24 076	50	11 861	5 309 342
30.03.2024	Innbetaling	35 987	24 023	50	11 914	5 297 428
30.04.2024	Innbetaling	35 987	24 767	50	11 170	5 286 258
30.05.2024	Innbetaling	35 987	23 918	50	12 019	5 274 239
30.06.2024	Innbetaling	35 987	24 660	50	11 277	5 262 962
30.07.2024	Innbetaling	35 987	23 812	50	12 125	5 250 837
30.08.2024	Innbetaling	35 987	24 550	50	11 387	5 239 450
30.09.2024	Innbetaling	35 987	24 497	50	11 440	5 228 010
30.10.2024	Innbetaling	35 987	23 654	50	12 283	5 215 727
30.11.2024	Innbetaling	35 987	24 386	50	11 551	5 204 176
30.12.2024	Innbetaling	35 987	23 547	50	12 390	5 191 786
31.12.2024	Årssum	431 844	290 825	600	140 419	5 191 786
30.01.2025	Innbetaling	35 987	24 336	50	11 601	5 180 185
28.02.2025	Innbetaling	35 987	22 719	50	13 218	5 166 967
30.03.2025	Innbetaling	35 987	23 442	50	12 495	5 154 472
30.04.2025	Innbetaling	35 987	24 165	50	11 772	5 142 700
30.05.2025	Innbetaling	35 987	23 333	50	12 604	5 130 096
30.06.2025	Innbetaling	35 987	24 051	50	11 886	5 118 210
30.07.2025	Innbetaling	35 987	23 221	50	12 716	5 105 494
30.08.2025	Innbetaling	35 987	23 936	50	12 001	5 093 493
30.09.2025	Innbetaling	35 987	23 879	50	12 058	5 081 435

30.10.2025	Innbetaling	35 987	23 055	50	12 882	5 068 553
30.11.2025	Innbetaling	35 987	23 762	50	12 175	5 056 378
30.12.2025	Innbetaling	35 987	22 941	50	12 996	5 043 382
31.12.2025	Årssum	431 844	282 840	600	148 404	5 043 382
30.01.2026	Innbetaling	35 987	23 644	50	12 293	5 031 089
28.02.2026	Innbetaling	35 987	22 065	50	13 872	5 017 217
30.03.2026	Innbetaling	35 987	22 763	50	13 174	5 004 043
30.04.2026	Innbetaling	35 987	23 460	50	12 477	4 991 566
30.05.2026	Innbetaling	35 987	22 647	50	13 290	4 978 276
30.06.2026	Innbetaling	35 987	23 339	50	12 598	4 965 678
30.07.2026	Innbetaling	35 987	22 530	50	13 407	4 952 271
30.08.2026	Innbetaling	35 987	23 217	50	12 720	4 939 551
30.09.2026	Innbetaling	35 987	23 158	50	12 779	4 926 772
30.10.2026	Innbetaling	35 987	22 352	50	13 585	4 913 187
30.11.2026	Innbetaling	35 987	23 034	50	12 903	4 900 284
30.12.2026	Innbetaling	35 987	22 233	50	13 704	4 886 580
31.12.2026	Årssum	431 844	274 442	600	156 802	4 886 580
31.12.2027	Årssum	431 844	265 564	600	165 680	4 720 900
31.12.2028	Årssum	431 844	256 213	600	175 031	4 545 869
31.12.2029	Årssum	431 844	246 270	600	184 974	4 360 895
31.12.2030	Årssum	431 844	235 802	600	195 442	4 165 453
31.12.2031	Årssum	431 844	224 735	600	206 509	3 958 944
31.12.2032	Årssum	431 844	213 072	600	218 172	3 740 772
31.12.2033	Årssum	431 844	200 688	600	230 556	3 510 216
31.12.2034	Årssum	431 844	187 637	600	243 607	3 266 609
31.12.2035	Årssum	431 844	173 844	600	257 400	3 009 209
31.12.2036	Årssum	431 844	159 299	600	271 945	2 737 264
31.12.2037	Årssum	431 844	143 872	600	287 372	2 449 892
31.12.2038	Årssum	431 844	127 604	600	303 640	2 146 252
31.12.2039	Årssum	431 844	110 412	600	320 832	1 825 420
31.12.2040	Årssum	431 844	92 274	600	338 970	1 486 450
31.12.2041	Årssum	431 844	73 054	600	358 190	1 128 260
31.12.2042	Årssum	431 844	52 775	600	378 469	749 791
31.12.2043	Årssum	431 844	31 347	600	399 897	349 894
31.12.2044	Årssum	359 293	8 899	500	349 894	0
30.10.2044	Totalsum	8 996 173	3 651 468	12 500	5 332 205	0

BORETTSLAGET ØYJORDSVEIEN

82-84-86-88.



**Vi vil med dette ønske dere velkommen som andelseier i
Borettslaget Øyjordsveien 82 - 88.**

For at borettslaget skal fungere har vi laget en del regler og bestemmelser.
Vedlagt følger disse sammen med en del generell informasjon samt vedtektene
for borettslaget.

Dersom du har noe du lurer på etter å ha lest dette, er det bare å ta kontakt
med styreleder eller et av de andre styremedlemmene.

Vennlig hilsen
styret

FORRETNINGSFØRER	4
HUSLEIEBETALING:.....	4
BORETTSLAGET ØYJORDSVEIEN 82,84,86,88	5
STYRETS MEDLEMMER FOR 2014- 2015.....	5
GENERELL INFORMASJON	6
GENERALFORSAMLING OG STYRET	6
INFORMASJONSFORMIDLING	6
FELLESPLIKTER	6
TRAPPEVASK.....	6
TILLITSMANN	6
BOSSTØMMING	6
DUGNAD	7
DUGNADSBOD	7
KOSTEBOD	7
FELLESVASKERI	7
TRIMROM	7
STOPPEKRANER.....	7
PARKERINGSPLASS	7
FRYSEBOKS PÅ FELLESLYS.....	7
TRINNLYDSPLATER VED SKIFTE AV GULV	8
KABEL-TV/BREDBÅND/TELEFONI	8
NY AVTALE OM DIGITALE TJENESTER FRA GET FRA 01.01.13.....	8
KONDENS/FUKT BAK SKAP HOVEDSOVEROM.....	8
BRANNSLUKNINGSUTSTYR	8
BRANNINSTRUKS	9
VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ØYJORDSVEIEN 82-84-86-88	10
1. FORMÅL.....	10
2. ANDELER OG ANDELSEIERE	10
3. FORKJØPSRETT	11
4. BORETT OG BRUKSOVERLATING.....	11
5. VEDLIKEHOLD.....	12
6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	14
7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET	15
8 STYRET OG DETS VEDTAK	15
9. GENERALFORSAMLINGEN	17
10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.....	18
11. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	19
12. DUGNAD.....	19
HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET!	21
REGLER FOR RO OG ORDEN:	21
BRUK OG RENGJØRING AV FELLESROM!	21
REGLER FOR DYREHOLD	23
KAPITTEL 1: MELDING OM DYREHOLD	23
KAPITTEL 2: GJENSIDIG AVTALE OM DYREHOLD	23
RETNINGSLINJER FOR DYREHOLD:	23

REGLER FOR PARKERINGSPLASSEN	24
REGLER FOR FREMLEIE AV LEILIGHETER!.....	25
REGLER VED ENDRING AV STYRET PÅ GENERALFORSAMLING!.....	26
REGLER FOR FRYSEBOKSER PÅ FELLESLYSI!	27
FELLESPLIKTER!	28
FELLESPLIKTENE INNEHOLDER FØLGENDE ARBEIDSOPPGAVER:.....	28
TRAPPEVASK.....	28
NØKKELINFORMASJON!	30
NØKLER!	31
VIKTIG INFORMASJON FRA STYRET JUNI 2010!.....	32
FUKTSKADER/KONDENS SOM KAN OPPSTÅ BAK KLESSKAP I SOVEROM PÅ ALTANSIDEN.....	32
VIKTIG INFORMASJON FRA STYRET JULI 2013!.....	33
MALING AV VINDUER:	33
GASSGRILLER PÅ ALTANER:.....	33
VENTILASJON, VIFTER PÅ KJØKKEN/BAD SOM ER KOBLET PÅ.....	33
FRISKLUFTVENTILER:	33
BRANNINSTRUKS: FOR DIN SIKKERHET:	34
INFORMASJON OM GET TV OG BREDBÅND.....	36
TIL BEBOERE I BORETTSLAGET ØYJORDSVEI 82-88 (RUNDSKRIV 30.12.12)	36
PROSEDYRE VED KJØP AV VARER OG TJENESTER!	38
RAPPORTERING AV SKADE, FEIL OG MÅGLER, VEDLIKEHOLDSPLIKTEN!.....	38
REGLER VEDRØRENDE DUGNAD!	39
MAPPEN ER GJENNOMGÅTT MED ANDELSHAVER:	41

Forretningsfører

Forretningsfører for Borettslaget Øyjordsveien 82 - 88 er:

ADVOKAT TRINE KRONHAUG

Telefon: 55 23 37 00/997 99 472

E-post: advokat@kronhaug.no

Postboks 1046 Sentrum, 5808 Bergen

Besøksadresser:

Valkendorfgaten 2a, 5014 Bergen

Grønamyrvegen 22, 5354 Straume

Husleiebetaling:

Husleien betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned til kontonr:
3414 05 03705.

Ved betaling av leie via nettbank eller kontofon er det viktig å få med følgende opplysninger:

- Mottaker må få melding
- Leilighetsnr. må opplyses
- Hvilken mnd. det gjelder

Bruker du kontofon kan du bare bruke tall. Når du blir bedt om å oppgi referansenr. Taster du fortløpende i følgende rekkefølge:

Eks. Leil.nr (5 siffer) mnd. år
12xxx 01 2010

Styrets e-postadresse:

oyjordsveien.borettslag@gmail.com

Generell Informasjon

Borettslaget Øyjordsveien 82-88

Borettslaget er et frittstående borettslag som består av 2 boligblokker med til sammen 32 boenheter, 28 3-roms leiligheter og 4 hybler.

Generalforsamling og styret

Generalforsamling holdes hvert år. Styret består av 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Disse velges for 2 år.

Informasjonsformidling

Dette kan skje ved melding i postkasse eller ved oppslag på informasjonstavler i hver oppgang.

Styret er i ferd med å utarbeide en hjemmeside. Når den er klar vil man finne aktuell informasjon der, samt andre nyttige opplysninger. Domenenavnet er følgende: Oyjordsveien.no

Fellesplikter

Dette går på omgang og du vil finne kalender for fellesplikter i hver oppgang. Se ellers skriv vedr. fellesplikter. Nøkkel til kostebod skal følge leiligheten. Kostebod er i tilfluktsrom i nr 82 og 86 (første dør til høyre).

Trappevask

Annenhver uke for leiligheter. Hver uke for hybler. Avtal med din nabo.
Se eget skriv

Tillitsmann

Går på omgang for et år om gangen. Se eget skriv for oppgaver.

Bosstøpping

Hver torsdag er det bosstøpping. Rengjøring av bosscainere fordeles på andelseierne. Papir, kartonger o.l. kastes i papirkontainerne ved inngangene. Returplast puttes i egne sekker som settes i bosshuset. Glass kastes i egne glasscontainere der de er utplassert, nærmeste er ved endeholdeplass for buss.

Dugnad

Da borettslaget ikke har vaktmester, utføres vedlikeholdsarbeid på dugnad. Hver andelsinnehaver har egen dugnadsbok. Antall dugnadstimer og timepris bestemmes av generalforsamlingen hvert år. Se ellers regler vedrørende dugnad. En del faste oppgaver utføres av bestemte personer.

Dugnadsbod

Ved vaskerom i nr. 86 har vi en bod for verktøy, maling og annet utstyr som benyttes ved dugnadsarbeid. Styremedlemmene har hver sin nøkkel til dugnadsboden.

Kostebod

I oppgang 82 og 86 er det «kosteboder» for oppbevaring av hageredskaper, gressklippere og annet utstyr til bruk for å utføre fellesplikter og annet forefallende arbeid på utearealer. I tillegg er det et lagerrom bak vaskerom i 82. Utenfor hver inngang er det vannuttak/hageslange samt uttak for strøm. Det er også uttak for strøm på husenes bakside (altanside).

Fellesvaskeri

I kjelleren i hver av boligblokkene er det et vaskerom. Her finner du tørketrommel og vaskemaskin. Ved bruk av vaskeriet benyttes pollettautomat. I hver blokk er det en person som har ansvar for salg av polletter. Nærmere regler for bruk av vaskeriet finnes oppslått i vaskerom.

Trimrom

Borettslaget har et trimrom i kjeller i 84. Utstyr/apparater som benyttes her er beboernes eget, men kan disponeres av alle. Alt utstyr skal være godkjent og i forskriftsmessig stand. Om man ønsker å bidra med noe, henvend deg til styret, også for nærmere informasjon/nøkkel til trimrom (kr 100).

Stoppekraner

Det anbefales at du orienterer deg om hvor i kjelleren(e) hovedstoppekran(ene) er plassert.

Parkeringsplass

Borettslaget har egen parkeringsplass ved nr. 88. Se egne regler

Fryseboks på felleslys

Se egne regler

Trinnlydsplater ved skifte av gulv

Ved legging av nytt gulv i leiligheter, enten parkett eller laminat, er bruk av trinnlydsplater pålagt (9 mm, event. 6 mm i entre hvis konflikt med ytterdør). Dette for å redusere støy mest mulig. Gjelder ikke ved legging av linoleum eller fliser.

Kabel-TV/bredbånd/telefoni

Firmaet GET eier og driver kabel-tv anlegg med uttak ført frem til hver boenhet. En grunnpakke med ulike TV kanaler leveres til samtlige. Prisen inngår i husleien.

Ny avtale om digitale tjenester fra Get fra 01.01.13

Borettslaget har inngått en fornyet avtale med GET om kollektiv Get boks HD mikro dekoder og bredbånd 10/2 Mbps + 2 valgfrie bonuskanaler til alle beboerne i borettslaget. Bonuskanalene kan bestilles på GET sine hjemmesider eller via telefon: 02123/55530130.

Se for øvrig beboerskriv som ble utsendt 30.12.12 for nærmere informasjon. Følg også med på get.no for nye produkter og kanalvalg.

Kondens/fukt bak skap hovedsoverom

Fukt/kondens har forekommet bak klesskap på soverom mot sydvest. Se utførlig beskrivelse av problemet i rundskriv av 03.06.10, under "Annen viktig informasjon".

Brannslukningsutstyr

Hver leilighet skal være utstyrt med et 6 kg pulver eller skumapparat 9 kg og minst en røykvarsler skal være montert i taket. Beboerne har selv ansvar for å kontrollere at slukkemateriell og røykvarslere er godkjent og fungerer som det skal. Nytt batteri til røykvarslere blir utlevert til alle beboere annen halvdel i november, og hver 1. desember oppfordres alle til å skifte batteri i røykvarslere(e). Egenerklæringsskjema sendes ut hvert år på denne tiden, og andelseier(e) signerer på at brannslukningsutstyr/ røykvarslere er i forskriftsmessig stand.

Det er også brannslukkingsapparater plassert på fellesareal (loft/kjeller). Gjør deg kjent med plasseringen og bruken av disse.

Branninstruks

Ved brannalarm

- Sørg for at alle blir varslet.
- Lukk dører og vinduer.
- Gå raskt ut av bygningen.
- Gå til felles møteplass.

Ved brann

- Varsle personer i fare ved å rope "Brann! Brann!".
- Hjelp hverandre ut til felles møteplass.
- Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
- Si i fra til brannvesenet hvis det fremdeles er folk inne.

Merk: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.

Redde, varsle, slukke

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen. "Redde, varsle, slukke" er en nyttig huskeregel:

1. REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
2. VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
3. SLOKKE: Forsøk å slukke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.

HUSK!

Nødnummer til brannvesenet:

Oppgi korrekt adresse til brannvesenet:

Felles møteplass ved evakuering:

110

B.L. Øyjordsvei 82-88

Parkeringsplassen v/88

Vedtekter for Borettslaget Øyjordsveien 82-84-86-88

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21. august 1972 og sist endret på generalforsamling 30. mars 2006.

1. Formål

Borettslaget Øyjordsveien 82-84-86-88 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen.

2. Andeler og andelseiere.

2-1.

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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, jfr vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

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

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

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

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

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

2-4. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen.

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol og varmepumpe. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, fellesrør,- ledninger og -anlegg.

3. Forkjøpsrett.

Det er ingen forkjøpsrett i laget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

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

(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 og øvrige beboere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (Fremleie)

(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 i inntil 3 år 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.

(3) Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren, etter 1 års botid, 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 frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(6) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, inkl. entredør og altandør med håndtak og lås, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, siuk, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer og vifter m.v som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i boligen frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringeledninger, dørtelefon, elektriske ledninger, samt øvrige trekkerør og ledninger inne i boligen.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Ventiler og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i boligen til hovedstamme, avløpsrør og øvrige rør, utstyr i sikringskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilator og vifter som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, murvegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og nøkler.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås / sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på egen altan. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse og vanninntrenging i boligen. Andelseier må bekoste eventuelle utbedringer etter slik skade.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen. Jfr. også 2-4.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettsl.loven §§ 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.

(2) Rør og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og entredører til boligen eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

5-3 Forsikringsskader

Lagets felles bygningsforsikring kan dekke utbedring av skader som normalt er karakterisert innenfor andelseieres vedlikeholds- og utskiftingsplikt. I slike tilfeller vil normalt andelseier bli belastet egenandel.

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 eller bruk som på annen måte medfører nødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelses-lovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader (Husleie)

(1) Felleskostnadene betales den første i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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.

Det samme gjelder for andre innbetalinger som generalforsamlingen har vedtatt.

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 består av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år. Styrets medlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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 styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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 sitt 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. øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som ikke tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet for 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

Lederen og et styremedlem i fellesskap, eller 2 styremedlemmer 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 tre andelseiere, 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om en frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest tre uker før generalforsamlingen.

(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 innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager

(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.

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse 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.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. For andelseier som eier flere andeler kan det bare avgis en stemme, jfr borettslagsloven § 7-10 første ledd.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som er 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med.

Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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 avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.juni 2003 nr 39.

12. Dugnad

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseier gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo interesser.

Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran.

Hver andelseier får utlevert en dugnadsbok. Utførte timer noteres ned med dato og kort beskrivelse av arbeidet og bekreftes for hver gang av dugnadslederen.

Hvert år i desember leveres dugnadsbøkene inn til styreleder, som lager en oversikt over antall timer som er utført på hver leilighet.

Sammen med felleskostnadene kreves andelseierne hver måned for et beløp merket som dugnadspenger. Beløpet fastsettes av generalforsamlingen.

Andelseiere som deltar i dugnadsarbeid, får godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet/antall timer.

Innbetalte dugnadspenger kan tilbakebetales til den enkelte andelseier for utført dugnadsarbeid uten skatt eller oppgaveplikt

Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid og kan dokumentere dette via dugnadsboken får ikke refundert innbetalt beløp. Overskudd i dugnadsregnskapet tilføres borettslaget inntekter.

Styret plikter å revidere dugnadsregnskapet.

Regler for dyrehold

Kapittel 1: Melding om dyrehold

1. Det må meldes fra om dyrehold til styret.
2. Dyrehold som er til sjenanse for øvrige beboere, ved lyd eller lukt, tillates ikke.
3. Klage fra andre beboere vedrørende dyreholdet leveres til styret og må være begrunnet. Styret vil i første omgang gi en muntlig advarsel for overtredelse av reglene for husdyrhold. Ved gjentatte overtredelser vil styret sende skriftlig advarsel. Ved 2. gang skriftlig henvendelse vil styret oppheve retten til å holde husdyr.

Kapittel 2: Gjensidig avtale om dyrehold

Andelshaver/husstand forplikter seg til å se til at husdyret ikke er til sjenanse eller plage for øvrige beboere i borettslaget.

Retningslinjer for dyrehold:

1. Husdyret skal alltid være under tilsyn og hunder skal holdes i bånd på borettslaget fellesarealer, ref. båndtvangbestemmelser i Bergen kommune.
2. Det er ikke tillatt å la husdyret gjøre fra seg på borettslagets eiendom eller fellesarealer. Så som på lekeplass, plen, sandkasse, parkeringsplass, fortau foran blokkene mv.
3. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
4. Dyreholder har ansvar for at fellesarealer ikke blir tilgriset, er ekstra renhold påkrevet skal andelshaver på egen regning og uten opphold foreta dette selv.
5. Påse at dyreholdet ikke fører til unødig støy (f.eks. bjeffing, uling), eller at husdyret oppfører seg truende på øvrige beboere.
6. Når husdyret har løpetid treffe tiltak som forhindrer at andre husdyr tiltrekkes boområdet.
7. Skader som påføres borettslagets eiendom eller fellesområder er andelshavers ansvar. Eventuelle skader skal utbedres snarest, hvis så ikke skjer kan borettslaget få utbedret skaden(e) på andelshavers regning.

Regler for parkeringsplassen

1. Parkeringsplass er kun for andelseiere i borettslaget.
2. Ikke flere enn 1 parkeringsplass til hver andelseier.
3. Ved overskudd av plasser, kan disse leies ut midlertidig til andelseiere som allerede har plass. Disse må når behovet melder seg, vike plass i henhold til pkt 2 og 5.
4. Parkeringsplassen kan ikke fremleies, heller ikke ved fremleie av leilighet. Har andelseier eid og bodd mer enn 4 -fire- år før fremleie av leiligheten, har andelseier rett til å få plassen tilbake når han returnerer.
5. Ved søknad om parkeringsplass skal tildeling skje etter ansiennitet som andelseier.
6. Leien fastsettes av generalforsamlingen. Leien betales over husleien. Oppsigelsestid er 30 dager.
7. Ledige parkeringsplasser blir varslet med melding på oppslagstavlen. Interesserte må melde seg innen 14 dager.
8. Parkeringsplassene kan ikke følge leilighetene ved salg.
9. Andelseier som ikke benytter parkeringsplassen utover 3-tre- mnd., varsler styret, som leier den ut midlertidig.



Sist endret 06.05.2002

Regler for fremleie av leiligheter!

- 1 Andelsinnehaver må ha vært andelseier i minimum et av de to siste årene før det kan søkes om fremleie.
- 2 Søknad om fremleie sendes skriftlig til styret. I søknaden skal det opplyses om navn på leietaker, antall medlemmer i husstanden og hvor lenge det søkes for. Telefonnummer til eier skal være oppgitt, og eventuell e-post adresse. Fremleie kan innvilges for inntil tre år.
- 3 Fremleie kan når spesielle grunner foreligger likevel innvilges uten at kravene i punkt 1 og 3 er oppfylt. Slike spesielle grunner kan være flytting pga. arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- 4 Det er også utvidet rett til fremleie til ektefelle og nære slektninger.
- 5 Ved fremleie er det andelsinnehaver som er ansvarlig for at borettslagets vedtekter og regler blir fulgt. Andelsinnehaver har også informasjonsplikt overfor leietaker.
- 6 Dersom leietaker misligholder sine plikter eller på annen måte bryter borettslagets regler og bestemmelser, kan fremleietillatelsen oppheves av styret med 1 mnd. varsel.
- 7 Videre fremleie er ikke tillatt.
- 8 Ved innvilgelse av fremleie betales et gebyr på Kr 600.- Gebyret må betales hver gang det kommer inn ny leietaker.

Vedtatt på generalforsamling 16.04.96

Sist endret 27.05.2009

Regler ved endring av styret på generalforsamling!

1. Firmaattest signeres på generalforsamling. Nytt styre er etter signering å betrakte som ansvarlig.
2. Dersom ny styreleder blir valgt, må samtlige dokumenter, nøkler o.a. overleveres ny styreleder etter at firmaattest er signert.
3. Personer som går ut av styret skal etter at nytt styre har overtatt, levere fra seg alle nøkler og annet som tilhører borettslaget.
4. Referat skal foreligge innen 8 dager etter generalforsamling.
5. Firmaattest sendes av forretningsfører til foretaksregisteret. Kopi sendes styreleder når firmaattest kommer i retur.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.11.95.

Regler for frysebokser på felleslys!

Dersom andelsinnehaver ønsker fryseboks tilknyttet felleslys, skal det sendes skriftlig melding til forretningsfører.

1. Andelsinnehaver betaler en månedlig avgift som fastsettes av styret hvert år.
2. Avgiften tillegges den månedlige husleien.
3. Oppsigelsestiden er 30 dager.
4. Borettslaget forholder seg kun til andelsinnehaver ved tilkobling av fryseboks til felleslys.
5. Tilkobling til felleslys gjelder kun fryseboks.
6. Dersom stikkontakt ikke alt er montert i boden hvor fryseboks skal stå, må stikkontakt monteres av autorisert installatør. Dette må andelsinnehaver selv bekoste.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.11.95

Fellesplikter!

Vi ønsker at det skal være trivelig, rent og ryddig rundt oss. Det er derfor viktig at vi alle tar ansvar og utfører vår del av fellespliktene. Ansvar for fellespliktene går på rundgang etter listen på oppslagstavlen en uke i strekk og starter på mandager.

Fellespliktene inneholder følgende arbeidsoppgaver:

1. Området rundt huset og på begge sider av gaten skal holdes rent hele uken. Man skal koste området og plukke boss.
2. Kosting/vasking av kjeller i oddetallsuker.
3. Vasking av tørkeloft og loftgang i partallsuker.
4. Snømåking av gangvei fra gatedør til gaten med fortau og foran bosshus. Snøen må skufles vekk og alle avløp må holdes åpne så vann ikke trenger inn i mur og kjeller. Husk å strø med salt når det er glatt.
5. Plenklipp mellom hus og vei.
6. Spyling, vask av bosspann/bossrom utføres en gang pr måned. Nr. 82 og 86 har partallsmåneder, nr 84 og 88 har oddetallsmåneder. Gjerne torsdag, da bosspannene er tomme.
7. Papir og plast hentes hver 4. mandag, er det henting påfølgende mandag etter man har hatt fellespliktuken, er man ansvarlig for at dette settes frem søndag kveld, siste dag i fellespliktuken. Se for øvrig kalender.
8. Beboerne signerer på kalender for fellesplikter etter gjennomført fellespliktuke.

Trappevask

Trappevask skal utføres hver uke. Leiligheter deler dette mellom seg annenhver uke, avtal med din nabo om hvilke uker du/dere skal vaske. Hybler på loftet vasker trappen hver uke. Trappen skal vaskes fra egen inngang og ned en etasje.. Tenk på at om du "glemmer" trappevasken, så er det din nabo som må vaske en dobbelt så skitten trappe, og i lengden gir dette grobunn for ergrelse og dårligere trivsel. Er du av ulike årsaker forhindret fra å utføre trappevasken enkelte ganger, så avtal heller med naboen om bytting av uke etc.



Oppgaver for tillitsmann/kvinne!

I hver oppgang skal det være en tillitsmann/kvinne som fungerer for et år. Det er ønskelig med et husmøte eller to for året hvor det bl. a. blir valgt ny tillitsmann/kvinne og vi kan ta opp div. saker. Ordningen følger kalenderåret og har følgende ansvar:

1. Skiftning av lyspærer i oppgang, kjeller, loft og utelys.
2. Tilrettelegging for feier og fjerning av sot og akse
3. Mottak av henvendelser/ forslag / klager fra beboere, og hvis nødvendig bringe dette videre til styret.



Nøkkelinformasjon!

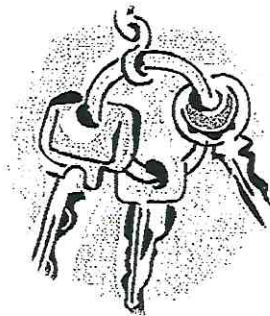
Borettslaget har et låssystem som er fra TrioVing AS i Moss. Opprinnelig ble det laget 5 - fem - stk universalnøkler, som kan åpne alle låser i systemet. Disse er alle oppbevart i bankboks, og kun forretningsfører har nøkkel til bankboksen. Dvs at universalnøkkel bare kan hentes i bankens åpningstid. Videre ble det laget 5 - fem - entredørnøkler til hver leilighet.

For å få laget flere nøkler, eller nye sylindre, må det sendes skriftlig rekvisisjon til TrioVing AS. Kun forretningsfører, _____ har fullmakt til å signere på slik rekvisisjon.

Etterbestilling av nøkler kan gjøres på to måter:

- A) Forretningsfører sender rekvisisjonen direkte til TrioVing AS, pr. post eller fax. Nøklene blir sendt i postoppkrav til andelseieren.
- B) Forretningsfører sender rekvisisjonen til andelseieren, som selv går til jernvarefirma/låsesmed og bestiller nøklene. TrioVing vil da sende nøklene til firmaet for betaling og utlevering derfra.

Når nøkler skal bestilles må forretningsfører få oppgitt nummer som er trykt på gammel nøkkel, og antall nøkler man vil ha.



Nøkler!

1. Universalnøkler (5.stk.) oppbevares i bankboks hos forretningsfører. De skal kun kunne hentes ut av styreleder eller den som styreleder skriftlig har gitt fullmakt. Skriftlig fullmakt skal forevises forretningsfører. Uthenting av universalnøkkel skal begrunnes og det skal opplyses om når nøkkel vil bli levert tilbake. Det skal kvitteres ved uthenting. Skriftlig samtykke om uthenting fra en av de andre styremedlemmene skal medbringes.
2. Dersom andelsinnehaver låser seg ute må hun/han selv besørge og bekoste åpning av lås ved bruk av låsefirma. Dette gjelder ikke når låsen må sprenges pga. mistanke om vannlekkasjer, brann og lignende som det er åpenbart at andelsinnehaver ikke kan lastes for.
3. Nøkkel til dugnadsbod skal kun besittes av styremedlemmene og varamedlemmer. Andre andelsinnehavere som utfører forhåndsavtalt vedlikeholdsarbeid utenom oppsatt dugnad, kan likevel besitte nøkkel så lenge dette arbeidet pågår. Det skal kvitteres ved utlevering av nøkkel.
4. Dersom andelsinnehaver utenom styret har spesielle faste oppgaver vedrørende vedlikehold, kan også denne personen besitte nøkkel til dugnadsbod så lenge han/hun har dette som sin faste oppgave.
5. Samtlige andelsinnehavere skal ha nøkkel til kostebodene. Ved tap av nøkkel er det andelsinnehavers ansvar å skaffe ny nøkkel.
6. Ved salg og fremleie av leilighet er det selgers/eiers ansvar å overlevere nøkkel til kostebod.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.11.95

Viktig informasjon fra styret juni 2010!

Rundskriv fra 03.06.10

Fuktskader/kondens som kan oppstå bak klesskap i soverom på altansiden.

Det har forekommet i enkelte leiligheter fukt/kondens i skap på soverom mot sydvest. Skapet står på vegg mot stue, men den ytterste delen av veggene vender ut mot det fri (altanen) og det kan oppstå en kuldebro.

Kondens kan forekomme på yttervegg som danner bakvegg i skap og bak møbler, spesielt hvis veggene er dårlig varmeisolerert og skapet inneholder klær og materialer med god varmeisolerende evne. Kombinasjonen høy luftfuktighet og lav overflatetemperatur er mest sannsynlig årsaken til disse problemene.

Følgende tiltak anbefales og bør iverksettes der det er/har vært mistanke om fukt/kondensproblemer:

1. Flytt skapet litt ut fra veggene om mulig. La det være luftig i skapet, ikke fyll opp med store, isolerende klær/materialer. La skapdørene være litt på gløtt, lag luftespalter i under og overkant av skapdører.
2. Lekt ut veggene og fest skapet på lektene. Dette kan nok være den enkleste og rimeligste måten å sikre seg på. Lufta bør sirkulere inn under og opp bak skapene slik at man oppnår høyere temperatur på veggens overflate.
3. Alternativt kan man fore ut veggene og isolere. 20 mm er som regel tilstrekkelig. Man må montere dampsperre slik at ikke fuktig romluft kan trenge inn i isolasjonen.
4. Om mulig plasser skapet på innvendig vegg. Det er nok til å løse problemet.
5. Sørg for god ventilasjon i rommet for øvrig.

Følger man et eller flere av disse rådene, blir man mest sannsynlig kvitt fukt/kondens problemet. I Informasjonsmappe (Gul mappe), er det nå tatt med under "Generell informasjon" slik at alle andelseiere, også nye, vil være informert om problemet. I tillegg bør man ved event. salg opplyse om dette til kjøper, ta vare på dette skrivet. Skulle noen fortsatt ha problemer med kondens/fukt på soverom, etter å ha fulgt ovenstående råd, ta kontakt med styret.

03.06.10

Styret B.L. Øyjordsveien 82-88

Viktig informasjon fra styret juli 2013!

På generalforsamling i vår ble det gitt en del viktig informasjon og styret vil herved informere om følgende vedtak som er gjort:

Maling av vinduer:

Vinduer som ennå ikke er malt, må males denne sommeren (2013). Dårlig vær siste to somre har noe av skylden, men denne jobben må prioriteres. Ved manglende utførelse kan styret leie hjelp til dette som må bekostes av eier. Har noen problemer med å få gjennomført dette, ta kontakt med styret umiddelbart. Fargekode på maling som skal benyttes er «Frostrøyk» oljemaling og finnes i kjellerboder, eventuelt spør om hjelp om du lurer på noe.

Gassgriller på altaner:

Bruk av gassgrill og oppbevaring av gasstanker på altanen er ikke tillatt.

Dette begrunnes i følgende:

Det er til sjenanse for andre grunnet mye røyk og os, forurenses fasader/vinduer etc.

Det er en viss eksplosjonsfare ved feil oppbevaring av gasstanker og manglende vedlikehold. Det ville blitt styrets ansvar påse at forskriftene ble fulgt, et ansvar styret ikke ønsker å ha, Vedtaket er også etter anbefaling fra brannvesenet.

Ventilasjon, vifter på kjøkken/bad som er koblet på friskluftventiler:

Styret har også vedtatt et spesifikt forbud mot slik tilkobling. I vedtektene til borettslaget kommer det tydelig fram at all inngripen i faste installasjoner ikke skal endres uten tillatelse.

Friskluftventiler er ikke beregnet/tiltenkt til dette formål. Vedtaket begrunnes også på gjentatte klager om sjenerende steikeos som trenger inn i leilighetene. De andelseiere som har søkt om dette, har fått avslag. De andelseiere som har gjort dette uten å ha forhørt seg/spurt styret, har handlet på eget ansvar, og kan bli pålagt å endre på dette/stenge viften. Styret vil ta en befaring senere.

Det opplyses at man enten må bruke kullfiltervifte, eller eksisterende ventilasjonskanaler med uttak på taket.



Branninstruks: For din sikkerhet:

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveien
Av hensyn til framkommelighet og fare for brannspredning i rømningsveiene, skal det ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer i trapperommet. Eksempler på slike gjenstander er klær, sko, barnevogner, sykler, møbler, bygge-materialer og avfall.

Brann døren skal alltid holdes lukket, men ikke låst.
Brann døren skal hindre spredning av røyk og flammer ved en eventuell brann. Sørg derfor for at brann døren alltid holdes lukket, men ikke låst.

Sjekk røykvarsleren din jevnlig. Husk batteribytte.
Test jevnlig røykvarsleren ved å bruke testknappen - gjerne en gang per måned og når du kommer hjem etter å ha vært lenge borte. Bytt batteri årlig, for eksempel på Røykvarslersens dag
1. desember. Gi beskjed til styret hvis du trenger assistanse med testing eller batteribytte.

Er slukkeutstyret i orden?
I hver leilighet skal det være minst ett brannslukkeapparat eller en husbrannslange. Slukkeutstyret skal være lett tilgjengelig. Les bruksanvisningen nøye, slik at du vet hvordan utstyret skal brukes. Kontakt styret hvis du har spørsmål om vedlikehold.

Trenger du assistanse ved evakuering?
Eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har ofte behov for assistanse til å komme seg ut i en nødssituasjon. Styret vil gjerne ha oversikt over hvem som har behov for slik hjelp i tilfelle brann.
Gi beskjed til styret dersom du trenger hjelp, eller dersom du selv ønsker å være en hjelper.



Hver tiende boligbrann starter på komfyren.

Mer enn ti prosent av alle boligbranner starter på komfyren.

Vær våken og oppmerksom så lenge komfyren er på, så unngår du å sette deg selv og andre i fare.

Pass på levende lys.

Ta vare på hyggen med levende lys, men vær klar over at stearinlysene er årsak til mange alvorlige branner. Vær våken og oppmerksom så lenge lysene brenner. Plasser aldri tente lys for nær brennbart materiale. Unngå bruk av brennbare lysestaker, lysmansjetter og lys i brannfarlige dekorasjoner.

Pass på vaskemaskiner og tørketromler.

Vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og tørketromler er typiske brannkilder. Unngå å sette på slikt utstyr om natta og når du ikke er hjemme.

06.05.12

Styret Borettslaget Øyjordsvei 82-88

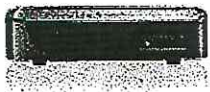
Informasjon om Get TV og bredbånd

Til beboere i Borettslaget Øyjordsvei 82-88 (Rundskriv 30.12.12)

Borettslaget har inngått en fornyet avtale med GET om kollektiv Get boks HD mikro dekoder og bredbånd 10/2 Mbps + 2 valgfrie bonuskanaler til alle beboerne i borettslaget.

Bonuskanalene kan bestilles på GET sine hjemmesider eller via telefon: 02123/55530130.

Utlevering av nye dekodere og modem kan hentes hos vår hovedforhandler **Spaceworld** som er plassert i 1 etg i **Arken-Åsane Senter**.



Get TV og bredbånd.

Alle husstandene vil få en GET boks HD mikro-dekoder. Denne boksen er enkel å koble opp og søker selv inn alle digitale TV kanaler.

De som allerede har byttet til Mikro eller har valgt en HDPVR dekoder trenger ikke å bytte.

Tips: Ved å koble Get box Mikro til et bredbåndsmodem med nettverkskabel vil du få tilgang til nye tjenester som Get filmleie og Mitt abonnement rett fra fjernkontrollen.



Alle får nytt trådløst modem. Har du allerede bredbånd fra GET, bytter du inn det gamle modemmet med nytt trådløst modem. Med det nye trådløse modemmet trenger man kun en boks til Get Superbredbånd, telefoni og trådløst nett.

De som har andre leverandører enn GET må selv si opp abonnementet. Har man der et raskere bredbånd enn det som er inklusiv (10/2), og ønsker tilsvarende hastighet fra GET, så vent med å oppgradere bredbånd til oppsigelsestiden er ute fra annen leverandør, det kan lønne seg. Uansett, hent ut nytt trådløst modem i god tid, så har man det klart.

Trenger du hjelp til å installere/montere nytt utstyr, ta kontakt med Get på telefon eller mail og avtal direkte med dem. GET kommer kostnadsfritt hjem til deg og hjelper deg med dette.

Get IP-Telefon

De som ønsker det kan bli kunden på telefon hos Get. Prisen for fasttelefon er kr149,- pr mnd. Da er alle samtaler til andre fasttelefoner i Norge inkludert.



NB: Husk å ta med dagens dekker og modem samt medfølgende utstyr når du henter ditt nye utstyr.

Skulle det være spørsmål utover dette ber vi deg kontakte Get på tlf: 55 53 01 30, åpningstid 8.00 til 16.00

Mail direkte til lokalkontoret i Bergen: bergen@get.no

SMS direkte til lokalkontoret i Bergen: 406 35 555.

Kundeservice tlf: 02123

Prosedyre ved kjøp av varer og tjenester!

1. Det skal i den grad det er mulig, handles på konto i forretninger. Faktura sendes forretningsfører med kopi til styreleder.
2. Kopi av faktura eller kvittering ved kjøp av varer og tjenester skal signeres av to styremedlemmer for så å sendes videre til forretningsfører som godkjenning av fakturaen.
3. Punkt 2. Gjelder også ved kvitteringer for egne utlegg.
4. Varekjøp og bestilling av tjenester skal kun gjøres av et styremedlem. Fullmakt kan likevel om nødvendig gies til annen andelsinnehaver.
5. Styret kan disponere en konto som er til div. småinnkjøp. Her skal man følge samme prosedyre som under punkt 2.

Maks beløp er satt til kr 5000,-

Rapportering av skade, feil og mangler, vedlikeholdsplikten!

Ved feil og mangler som oppstår vedr. vinduer, dører, låser, avløpsrør, el. anlegg, dørtelefon, etc. skal dette alltid meldes til borettslaget.

Grunnen er følgende:

1. For å avklare eventuelle tvilstilfeller om ansvarsforholdet.
2. Borettslaget har i visse saker anledning til å bestemme hvilke fagpersoner/firma som skal benyttes, selv om skaden kommer innunder andelseiers vedlikeholdsplikt.
3. Andelseier kan ha fordel med å benytte fagpersoner/firma borettslaget har gode erfaringer med.
4. Borettslaget vil ha en kartlegging/oversikt over skader, feil og mangler.

På den måten kan man iverksette tiltak for å forebygge og nyttiggjøre seg tidligere erfaringer etc. Dette vil komme alle til gode.

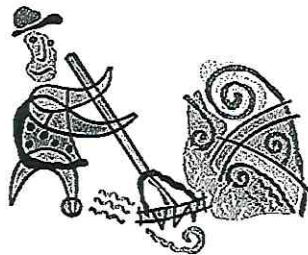
For øvrig oppfordres det til å sette seg grundig inn i vedtektene for borettslaget, spesielt § 5 som omhandler vedlikeholdsplikten.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.11.95 og på ordinær generalforsamling 19.05.1

Regler vedrørende dugnad!

1. Dugnadspenger innbetales månedlig sammen med fellesutgifter. Summen avgjøres av generalforsamlingen hvert år.
2. Ved salg av leilighet må dugnadsbok innleveres til styreleder. Ny dugnadsbok leveres ut til ny eier.
3. Det er ikke anledning til å arbeide flere dugnadstimer enn det som blir vedtatt på generalforsamlingen.
4. Overtagelse av dugnadstimer fra andre andelsinnehavere vil borettslaget ikke forholde seg til.
5. Det er ikke anledning til å overføre dugnadstimer fra inneværende år til det neste.
6. Styret gis fullmakt til å fravike reglene fom. 4 tom. 6. Styret kan ved behov tillate at andelseiere jobber mer enn det antall timer som generalforsamlingen har vedtatt. Kompensasjonen for disse timene kan ikke overstige den sats for dugnadstimer som er vedtatt av generalforsamlingen.
7. Ved oppgjør og godkjenning av dugnadsbok skal styreleder sammen med et annet styremedlem kvittere for timene.
8. Dugnadstimer skal meldes til dugnadsleder etter hvert som de utføres.
9. Årets dugnad gjøres opp i desember samme år.
10. Siste frist for innlevering av dugnadsbok er 01.12 hvert år.
11. Dugnadsbøker innlevert etter 01.12 blir annullert.
12. Påminnelse om innleveringsfrist for dugnadsbøker sendes ut til hver andelsinnehaver senest 14 dager før forfall.
13. Det er anledning til å arbeide dugnad utenom oppsatte dugnadsdager. Dette avtales med styreleder eller styremedlem.

14. Det skal settes opp minimum 6 dager med organisert dugnad hvert år.
15. Organisert dugnad varsles min. 10 dager før første dugnadsdag.
16. Dugnaden tilrettelegges og ledes av en andelsinnehaver som også har ansvar for at utstyr i dugnadsbod blir lagt tilbake på plass etter hver dugnadsdag.
17. Borettslaget forholder seg kun til andelsinnehaver når det gjelder dugnadsoppgjør.
18. Dugnadsbøker skal inneholde:
 - a) Dato for utført dugnad.
 - b) Arbeidsbeskrivelse.
 - c) Antall timer.
 - d) Antall timer summert.
 - e) Underskrift andelsinnehaver og dugnadsleder.



Mappen er gjennomgått med andelshaver:



Dato:

Signatur styrerepresentant:

Signatur andelshaver:

INNKALLING
TIL
GENERALFORSAMLING

I

BORETTSLAGET ØYJORDSVEI 82-88.

Herved innkalles til generalforsamling i Borettslaget Øyjordsvei 82-88, mandag 22.4.2024 kl.1800 i tilfluktsrommet i nr. 88, med følgende agenda:

Til behandling foreligger:

1. Registrering av fremmøte. Godkjenning av innkalling, valg av ordstyrer, referent, 2 medundertegnere til protokoll og tellekorps
2. Regnskap 2023
3. Budsjett 2024
4. Valg.
Styreleder Hjelmeland, styremedlemmet Rosendahl og varamedlemmene Sætrevik og Fossøy, står på valg
5. Vedtakelse av styrehonorar.

Andelseierne kan la seg representere ved fullmektig. Fullmektigen må fremlegge skriftlig fullmakt.

Borettslaget Øyjordsvei 82-88
Styret

Vedlegg: årsregnskap, budsjett og revisjonsberetning.

PROTOKOLL
FOR
GENERALFORSAMLING
I
BORETTSLAGET ØYJORDSVEIEN 82-88

År 2024 den 22.4.kl 1800, ble generalforsamling i Borettslaget Øyjordsveien 82-88 avholdt i tilfluktsrommet i nr. 88 med følgende agenda:

Tilstede: 5 andelseiere møtte personlig fra start. 1 møtte ved fullmakt. Det var således 6 stemmeberettigede andelseiere representert fra start og 7 representert fra sak 3. Forretningsfører møtte også.

1. Innkalling og dagsorden.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Følgende ble valgt:

Ordstyrer	:	Trine Kronhaug forr. fører
Referent	:	Trine Kronhaug forr. fører
Medundertegner protokoll	:	Anne Brith Aase Mo og Vebjørn Ness

2. Årsregnskapet 2023.

Årsregnskapet for 2023 ble oppsummert, kommentert og godkjent.

3. Budsjett 2024

Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

Det ble stilt spørsmål til styret om videre planer i forhold til eventuell husleieøkning og renteforhandlinger. Styret opplyste at man foreløpig har vurdert at det ikke er nødvendig å øke husleien for 2024 og at man planlegger en renteforhandling med banken men at man først vil vurdere om man skal nedbetale på lånet.

Det ble også stilt spørsmål om videre vurderinger i forhold til rehabilitering og styret ble i den sammenheng oppfordret til å undersøke muligheten for tilskudd til

energisparende tiltak. Dette tok styret til etterretning. Når det gjelder rehabilitering så er dette noe styret
fortløpende vurderer og har på sakslisten.

4. Valg.

Etter at generalforsamlingen ble anmodet om å fremme forslag på kandidater, ble valget gjennomført med slikt resultat:

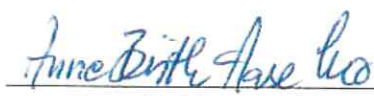
Styreleder : Ann Kristin Hjelmeland (valgt for 2 år)
Styremedlem : Eli Johanne Berg (1 år igjen)
Styremedlem : Bjørn Ove Kristiansen (1 år igjen)
Styremedlem : Beate Rosendahl (valgt for 2 år)
Varamedlem : Anne Lise Melteig (valgt for 2 år)
Varamedlem : Anne Marie Kvernevik (valgt for 2 år)

5. Vedtakelse av styrehonorar.

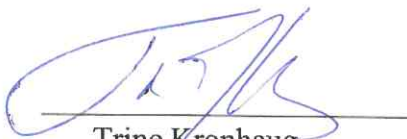
Styreleders godtgjørelse ble satt til kr. 26 250,-, Øvrige honorar, ble satt til kr. kr. 5 250,- for hvert av styremedlemmene, og kr. 2 625,- for hvert av varamedlemmene.

Helt avslutningsvis opplyste styret at de vil sette dato for dugnad og utarbeide en dugnadsliste over arbeid som skal utføres. En av beboerne påtok seg å vaske og merke parkeringsplasser på nytt. Han vil da, men generalforsamlingens samtykke, også merke muren slik at

parkeringsplassene er synlige også når det er snø.



Anne Brith Aase Mo
Medundertegner



Trine Kronhaug
ordstyrer/referent



Vebjørn Ness
Medundertegner

Årsregnskap 2023

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Resultatregnskap

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		1 516 955	1 413 436
Sum driftsinntekter		1 516 955	1 413 436
Lønnskostnad	1	72 967	60 074
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	148 792	193 470
Annen driftskostnad	1, 3	982 329	1 223 633
Sum driftskostnader		1 204 088	1 477 176
Driftsresultat		312 867	-63 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 245	7 758
Annen rentekostnad		228 811	133 667
Resultat av finansposter		-212 566	-125 909
Resultat før skattekostnad		100 300	-189 649
Resultat		100 300	-189 649
Årsresultat		100 300	-189 649
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		100 300	0
Overført fra annen egenkapital		0	189 649
Sum overføringer		100 300	-189 649

Balanse

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Andelsinnskudd	6	3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		<u>3 200</u>	<u>3 200</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		184 114	83 814
Sum opptjent egenkapital		<u>184 114</u>	<u>83 814</u>
Sum egenkapital		<u>187 314</u>	<u>87 014</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	5 343 897	5 492 689
Borettsinnskudd	4, 8	1 164 000	1 164 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>6 507 897</u>	<u>6 656 689</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 756	0
Skyldig offentlige avgifter		10 302	4 118
Annen kortsiktig gjeld		226 870	183 228
Sum kortsiktig gjeld	5	<u>240 927</u>	<u>187 346</u>
Sum gjeld		<u>6 748 824</u>	<u>6 844 035</u>
Sum egenkapital og gjeld		6 936 138	6 931 049

Bergen, 30.01.2024
Styret i Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Beate Rosendahl
styremedlem

Trine Maren Kronhaug
forretningsfører

Ann-Kristin Hjelmeland
styreleder

Eli Johanne Berg
styremedlem

Bjørn Ove Kristiansen
styremedlem

Balanse

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	5 830 604	5 979 396
Sum varige driftsmidler		<u>5 830 604</u>	<u>5 979 396</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 830 604</u>	<u>5 979 396</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 605	9 445
Andre kortsiktige fordringer		107 857	103 505
Sum fordringer		<u>109 462</u>	<u>112 950</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		996 072	838 702
Sum omløpsmidler	5	<u>1 105 534</u>	<u>951 653</u>
Sum eiendeler		6 936 138	6 931 049

Noter 2023

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Regnskapsprinsipper mv.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

Driftsinntekter og kostnader

Selskapets inntekter knytter seg til husleie og inntektsføres etter hvert som leieperioden fremskrider. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Fordringer

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

Noter 2023

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Note 1 Lønn og godtgjørelser

Det er utbetalt kr 47 250 i styrehonorar og kr 16 700 i lønn for dugnad.
Arbeidsgiveravgift utgjør kr 9 017.

Forretningsfører

Kostnadsført honorar for 2023 utgjør kr 33 643 inklusiv mva.

Note 2 Anleggsmidler

	Eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	10 639 669	10 639 669
= Anskaffelseskost 31.12.23	10 639 669	10 639 669
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	4 809 065	4 809 065
= Bokført verdi 31.12.23	5 830 604	5 830 604
Årets ordinære avskrivninger	148 792	148 792

Årets avskrivninger tilsvarer årets nedbetaling på borettslagets langsiktige gjeld.
Avskrivningsplanen vurderes å være fornuftig. Selskapets eiendom var ferdigstilt for Øyjordsvei 82-84 i 1963 og for Øyjordsvei 86-88 i 1968.

Note 3 Spesifikasjon vedlikehold

Brannør og brannslukningsapparat	40 958
Div. vedlikehold/materiell	11 658
Sum	52 616

Note 4 Pantstillelser/langsiktig gjeld

	2023	2022
Pantesikret gjeld	5 343 897	5 492 689
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet (eiendom)	5 830 604	5 979 396

Langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 5 709 869.

Borettsinnskudd ble skutt inn ved stiftelse og planlegges ikke tilbakebetalt innen en gitt dato.
Borettsinnskudd inngår i langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Noter 2023

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Note 5 Disponible midler

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.	764 307
B. Endring i disponible midler.	
1. Årets resultat.	100 300
2. Tilbakeføring av avskrivning.	148 792
3. Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning.	
4. Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedlikeholdsavsetning.	
5. Fradrag for gjennomført påkostning.	
6. Tilbakeføring av eventuell nedskrivning og reversering av nedskrivning.	
7. Tilbakeføring av resultatført gevinst eller tap i forbindelse med salg av anleggsmidler.	
8. Tillegg for salgssum ved salg av anleggsmidler.	
9. Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmidler.	
10. Tillegg for nye langsiktige lån.	
11. Fradrag for avsluttede langsiktige lån	
12. Fradrag for avdrag på langsiktige lån.	-148 792
13. Langsiktig gjeld til leverandør.	
14. Årets endring i disponible midler.	100 300
C. Disponible midler.	864 607

Note 6 Andelskapital og andelseiere mv.

Borettslaget har 32 andelseiere som hver eier 1 andel, hver pålydende kr 100. Andelseiet er til enhver tid knyttet opp til andelseiers borettslag til 1 av borettslagets leiligheter. Styreleder og styremedlemmer har hver 1 andel, på lik linje med de andre andelseierne.

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter 2023

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Note 7 Opplysninger om langsiktig gjeld

Lån	Fana Sp.bank
Året for låneopptak	2019
Opprinnelig gjeld	6 100 000
Gjeld pr 01.01.2023	5 492 689
Årets avdrag	148 792
Gjeld pr 31.12.2023	5 343 897
Ført som langsiktig gjeld	5 343 897
Avdrag som forfaller i 2024	140 419
Lånets løpetid	24 år 5 mnd
Rentebetingelse pr 31.12.2023 (nominell)	5,52 %
Avdragsbetingelse	Annuitetslån

Note 8 Borettsinnskudd

Innskuddsdokumentenes pålydende:

Opprinnelig Etter oppskrivning 1983

28 stk à	25 000	40 000
4 stk à	8 000	11 000
Sum		1 164 000

Resultatregnskap - spesifisert

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader		
Annen driftsinntekt	-1 516 954,67	-1 413 436,32
3610 Leieinntekter fast eiendom	-1 526 240,00	-1 268 980,00
3620 Leieinntekter parkeringsplass	-19 604,61	-18 355,25
3640 Innkrevd for strøm dypfryser	-1 075,00	-1 700,00
3650 Dugnadspenger innkrevd	58 500,00	-92 400,00
3660 Innbet for el-bil lader	-28 535,06	-32 001,07
Sum driftsinntekter	-1 516 954,67	-1 413 436,32
Lønnskostnad	72 966,96	60 073,65
5000 Lønnskostnader	16 700,00	8 900,00
5330 Styrehonorarer	47 250,00	43 750,00
5400 Arbeidsgiveravgift	9 016,96	7 423,65
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	148 792,00	193 470,00
6000 Avskrivning på bygninger og annen fast e	148 792,00	193 470,00
Annen driftskostnad	982 329,00	1 223 632,52
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	275 377,45	259 998,32
6340 Lys	52 160,24	44 762,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	52 615,63	366 842,45
6700 Administrasjonshonorar	33 643,13	40 091,75
6710 Revisjonshonorar	22 538,00	14 813,00
6720 Regnskapshonorar	45 609,00	47 012,00
6725 Honorar juridisk bistand	10 210,00	0,00
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	0,00	4 700,00
7500 Forsikringspremier	107 095,47	106 701,78
7600 Kabel-TV, bredbånd	230 382,72	199 296,00
7750 Eiendoms og festeavgifter	152 251,71	139 054,22
7770 Bank- og kortgebyrer	311,75	325,25
7790 Annen kostnad	133,90	35,75
Sum driftskostnader	1 204 087,96	1 477 176,17
Driftsresultat	-312 866,71	63 739,85
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt	-16 245,00	-7 758,00
8050 Andre renteinntekter	-16 245,00	-7 758,00

Resultatregnskap - spesifisert

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	2023	2022
Annen rentekostnad	228 811,41	133 667,00
8150 Andre rentekostnader	228 811,41	133 667,00
Resultat av finansposter	212 566,41	125 909,00
Resultat før skattekostnad	-100 300,30	189 648,85
Resultat	-100 300,30	189 648,85
Årsresultat	-100 300,30	189 648,85
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital	100 300,30	0,00
8960 Avsatt til annen egenkapital	100 300,30	0,00
Overført fra annen egenkapital	0,00	-189 648,85
8961 Overføringer fra annen egenkapital	0,00	-189 648,85
Sum overføringer	100 300,30	-189 648,85

Balanse - spesifisert

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	2023	2022
Eiendeler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5 830 603,91	5 979 395,91
1100 Bygninger	5 268 103,91	5 416 895,91
1150 Tomter	562 500,00	562 500,00
Sum varige driftsmidler	5 830 603,91	5 979 395,91
Sum anleggsmidler	5 830 603,91	5 979 395,91
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	1 605,00	9 445,00
1500 Kundefordringer	-74 060,00	-52 500,00
1510 Forskudd fra kunder	75 665,00	61 945,00
Andre kortsiktige fordringer	107 856,96	103 505,45
1570 Andre fordringer	0,00	19 769,90
1742 Forskuddsbetalt forsikring	47 520,00	27 261,47
1743 Forskuddsbetalt kabel-TV/bredbånd	60 336,96	55 630,08
2400 Leverandørgjeld	0,00	844,00
Sum fordringer	109 461,96	112 950,45
Bankinnskudd, kontanter o.l.	996 072,49	838 702,16
1920 Bankinnskudd	353 617,70	211 583,37
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	8 266,00	3 182,00
1970 Fana spb sparekonto 66 60659	634 188,79	623 936,79
Sum omløpsmidler	1 105 534,45	951 652,61
Sum eiendeler	6 936 138,36	6 931 048,52

Balanse - spesifisert

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	2023	2022
Egenkapital og gjeld		
Innskutt egenkapital		
Andelsinnskudd	-3 200,00	-3 200,00
2000 Andelsinnskudd	-3 200,00	-3 200,00
Sum innskutt egenkapital	-3 200,00	-3 200,00
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-184 113,92	-83 813,62
2050 Annen egenkapital	-184 113,92	-83 813,62
Sum opptjent egenkapital	-184 113,92	-83 813,62
Sum egenkapital	-187 313,92	-87 013,62
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-5 343 897,00	-5 492 689,00
2265 Lån Fana SPB 2019 - 3411.77.59913	-5 343 897,00	-5 492 689,00
Borettsinnskudd	-1 164 000,00	-1 164 000,00
2280 Borettsinnskudd	-1 164 000,00	-1 164 000,00
Sum annen langsiktig gjeld	-6 507 897,00	-6 656 689,00
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-3 756,00	0,00
2400 Leverandørgjeld	-3 756,00	0,00
Skyldig offentlige avgifter	-10 301,86	-4 117,90
2600 Forskuddstrekk	-7 944,00	-2 860,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 357,86	-1 257,90
Annen kortsiktig gjeld	-226 869,58	-183 228,00
2900 Forskudd fra kunder	-75 665,00	-61 945,00
2901 Depositumkonto el-bil	-120 200,00	-120 200,00
2950 Påløpt rente	-25 858,00	-1 083,00
2960 Påløpne honorarer	-5 146,58	0,00
Sum kortsiktig gjeld	-240 927,44	-187 345,90
Sum gjeld	-6 748 824,44	-6 844 034,90

Balanse - spesifisert

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	2023	2022
Sum egenkapital og gjeld	-6 936 138,36	-6 931 048,52

Til generalforsamlingen i Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88 som viser et overskudd på NOK 100 300. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av 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 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, 13. februar 2024
RSM Norge AS



Fredrik Evensen Hansen
Statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening

BUDSJETT 2024

BORETTSLAGET ØYJORDSVEIEN 82-88

INNTEKTER

Leieinntekter bolig, garasje	1 444 000	
Dugnadspenger	153 000	
Innbetaling strøm el.bil	30000	
	<u>1 627 000</u>	<u>1627000</u>

UTGIFTER

Vedlikehold	22000	
Strøm El. bil lader	30000	
Lys, varme fellesarealer	25000	
Styrehonorar/lønn m/arb.avg.	60000	
Kabel tv	245000	
Eiendomsavgifter/skatter	450000	
Revisjon	17000	
Administrasjon	43000	
Regnskapsføring	50000	
Forsikringspremie	110000	
Avdrag lån	141000	
Andre kostnader/gebyrer	6000	
Tilbakebetaling el bil	60000	
	<u>1259000</u>	<u>1259000</u>

368000

FINANSIKOSTNADER

Renteinntekter	3000	
Renteutgifter	<u>291000</u>	<u>288000</u>

80000



Leilighet
 Øyjordsveien 86
 5038 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 25/06/2024

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 Byggforskeren 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 godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 1525
Hjemmelshaver:	Ole-Jørgen M Almestad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	423
Byggeår:	1969
Tomt:	1 818,6 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole-Jørgen M Almestad
Befaringsdato:	20.06.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier, grøntarealer og diverse beplantning.

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 av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong og trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

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: Ann-Kristin Hjelmeland

Kontaktperson: Ann-Kristin Hjelmeland

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 137 991

Navn/foretaksnavn: BORETTSLAGET ØYJORDSVEI 82-84-86-88

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 21.08.1972

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10m².

Tilhørende leiligheten er det to boder i kjelleren på henholdsvis 3,4m² hver seg.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på 4,1m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekabler og radiator 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 rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

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:

- Vedovnen ble installert i 2017.
 - Laminatgulvene ble lagt i 2017.
 - På veggene ble det benyttet veggfornyere i 2017.
 - Spottene ble montert i 2018 (mangler samsvarserklæring).
 - Kjøkkeninnredningen ble montert i 2018.
 - Badet ble oppgradert i 2020.
-

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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	65	0	0	10	65	0
Kjellerboder	0	7	0	0	0	7
Loftsbod	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	65	11	0	10	65	11
SUM BRA	76					

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:

Gang(2,3m²), bad(3,5m²), soverom(9m²), soverom(11,9m²), stue(23,6m²), kjøkken(8,3m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,4m²), ekstern bod(3,4m²).
 Loft: Ekstern bod(4,1m²).

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 e.l.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

25/06/2024



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 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 knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i en av flisene (mindre tilfelle). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 1.1.3 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 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.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

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 slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert kjø- og frys
- 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/gulvene, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.

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 trekarmner.
Vinduene har ikke datostempling.
Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder (utenom altandøren).

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

Merknad/vurdering av avvik:
I stuen er det en punktert vindusrute, ruten må skiftes ut.
Altandøren har store utvendige skader, utskiftning må påregnes.
Håndtaket/vrideren på vinduet på et av soverommene går tregt, justering/vedlikehold 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.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 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 sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner 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.
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:
Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i skap på kjøkkenet (uvisst alder og størrelse).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Varmtvannsberederen er plassert i skap som er skrudd igjen. Det anbefales en annen løsning en dagens løsning. Det bør etableres enklere tilkomst til varmtvannsberederen.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillende 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****TG 2** 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller 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 håndrekker 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:**3.1 Andre rom**

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

6.2 Varmtvannsbereder

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Varmtvannsberederen er plassert i skap som er skrudd igjen. Det anbefales en annen løsning en dagens løsning. Det bør etableres enklere tilkomst til varmtvannsberederen.

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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.

Takstmannens vurdering ved TG3:**4.1 Vinduer og ytterdører**

I stuen er det en punktert vindusrute, ruten må skiftes ut.

Altandøren har store utvendige skader, utskiftning må påregnes.

Håndtaket/vrideren på vinduet på et av soverommene går tregt, justering/vedlikehold må påregnes.

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.	95240154		
Adresse	Øyjordsveien 86				
Postnr.	5038	Sted	Bergen		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Ole Jørgen Almestad		
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke		Polise/avtalenr		
Selger 1 Fornavn	Ole-jørgen M	Etternavn	Almestad		
Selger 2 Fornavn	Ole Jørgen	Etternavn	Almestad		

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

TPA rørlegger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Pussetopp badet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

TPA

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Pusset oppbadet 2019/2020

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Dokumentasjon fra rørlegger og flislegger

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

Vitek

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Borettslaget har utført rør fornyelse på alle rør som borettslaget har ansvar over.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Dør ut til balkong er skadet og et vindu i stuen er punktert. Jeg skal informere styre i borettslaget om dette før salg. siden dette er borettslag sitt ansvar

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

Usikker, det var snakk om at noen hadde sett mus rundt naboblokken. Det ble satt ut feller tror jeg

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Øyjordsveien 86 - Nabolaget Øyjorden - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Øyjorden Linje 16E	6 min	0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	13 min	8.2 km
Bergen Flesland	27 min	

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 387 elever, 21 klasser	15 min	1.1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	10 min	4.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 471 elever, 35 klasser	10 min	6.4 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	12 min	8.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min	6 km
Bergen Private Gymnas	11 min	

Ladepunkt for el-bil

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

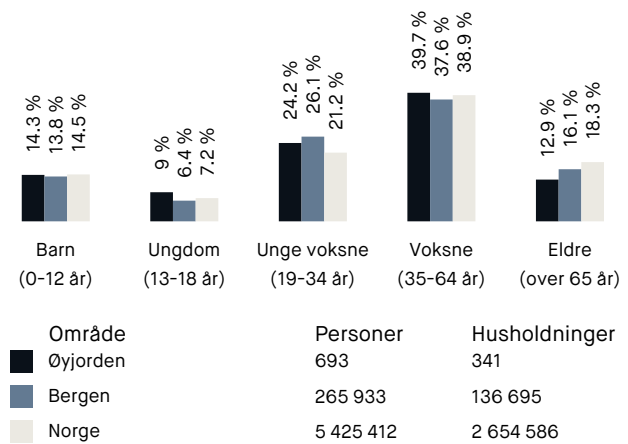
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	5 min	0.3 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 59 barn	13 min	0.9 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 19 barn	18 min	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Helleveien	15 min	
Spar Øyjorden PostNord	17 min	1.3 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

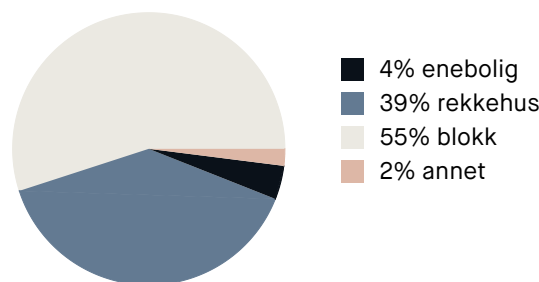
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

🏃 Hellen skole	15 min 🚶
🏃 Aktivitetshall, ballspill	1 km
🏃 Stemmemyren idrettsanlegg	15 min 🚶
🏃 Aktivitetshall, fotball	1.1 km
🚶 Lehmkuhlhallen klatre- og t.senter	20 min 🚶
🚶 NEXT Nyhavn	27 min 🚶

Boligmasse



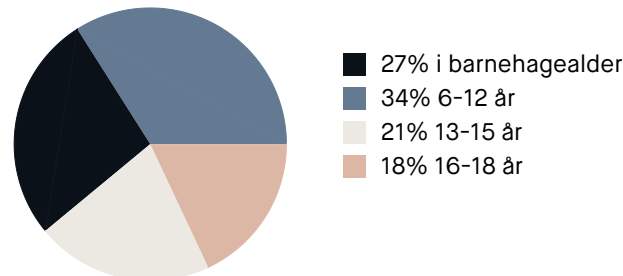
«Flott område med fjell og natur i nærheten. Samtidig kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Åsane Storsenter	10 min 🚶
📍 Vitusapotek Helleveien	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

- 📍 Øyjorden
- 📍 Bergen
- 📍 Norge

Sivilstand

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



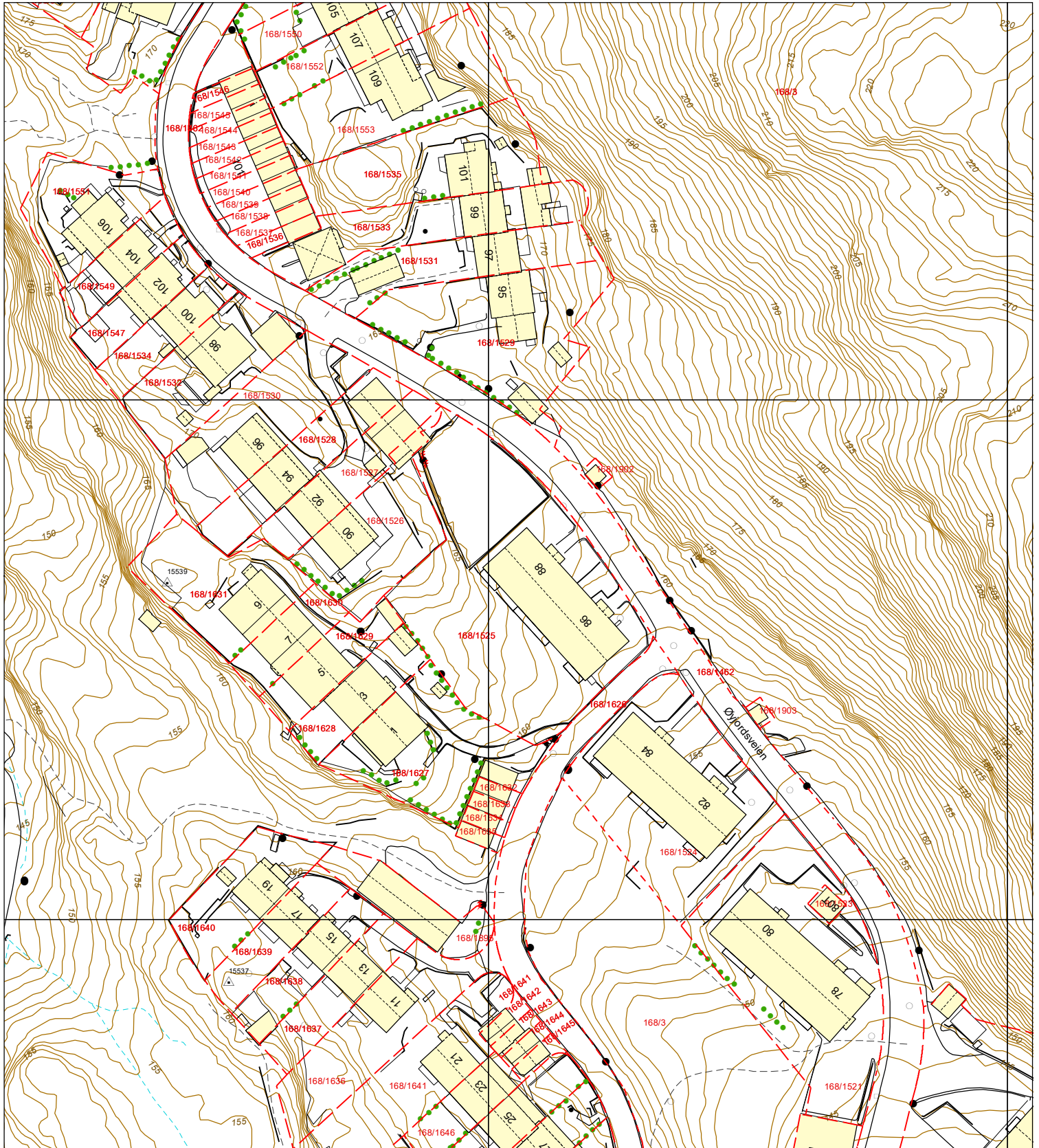


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 12.06.2024

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1525/0/0
Adresse: Øyjordsveien 86 m.fl.



Bygning, tak Terasse o.l.	Byggemølt anlegg	Gjerde, stein	Innmølt tre
Bygning, veggliv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemølt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	Gårdsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1525/0/0

Utlistet 12. juni 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
261355165	Grunneiendom	0	Ja	1 817,6 m ²	Usikker	-	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
10940000	30	BERGENHUS. NORDRE ØYJORDEN, ØVRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.03.1958		100,0 %

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	9,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	31,7 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10450000	30	BERGENHUS. SOLBAKKEN - NORDRE ØYJORDEN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1647	139341007-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangssettningstillatelse	06.06.2024	202413432
168/1550	139339932-1	Underbygg	Rekkehus	Igangssettningstillatelse	02.11.2022	202217608
168/1550	139339932-1	Underbygg	Rekkehus	Igangssettningstillatelse	02.11.2022	202025124

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 12. juni 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 areadel 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 areadel 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 areadel, 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 areadel 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 areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000
Dato: 12.06.2024

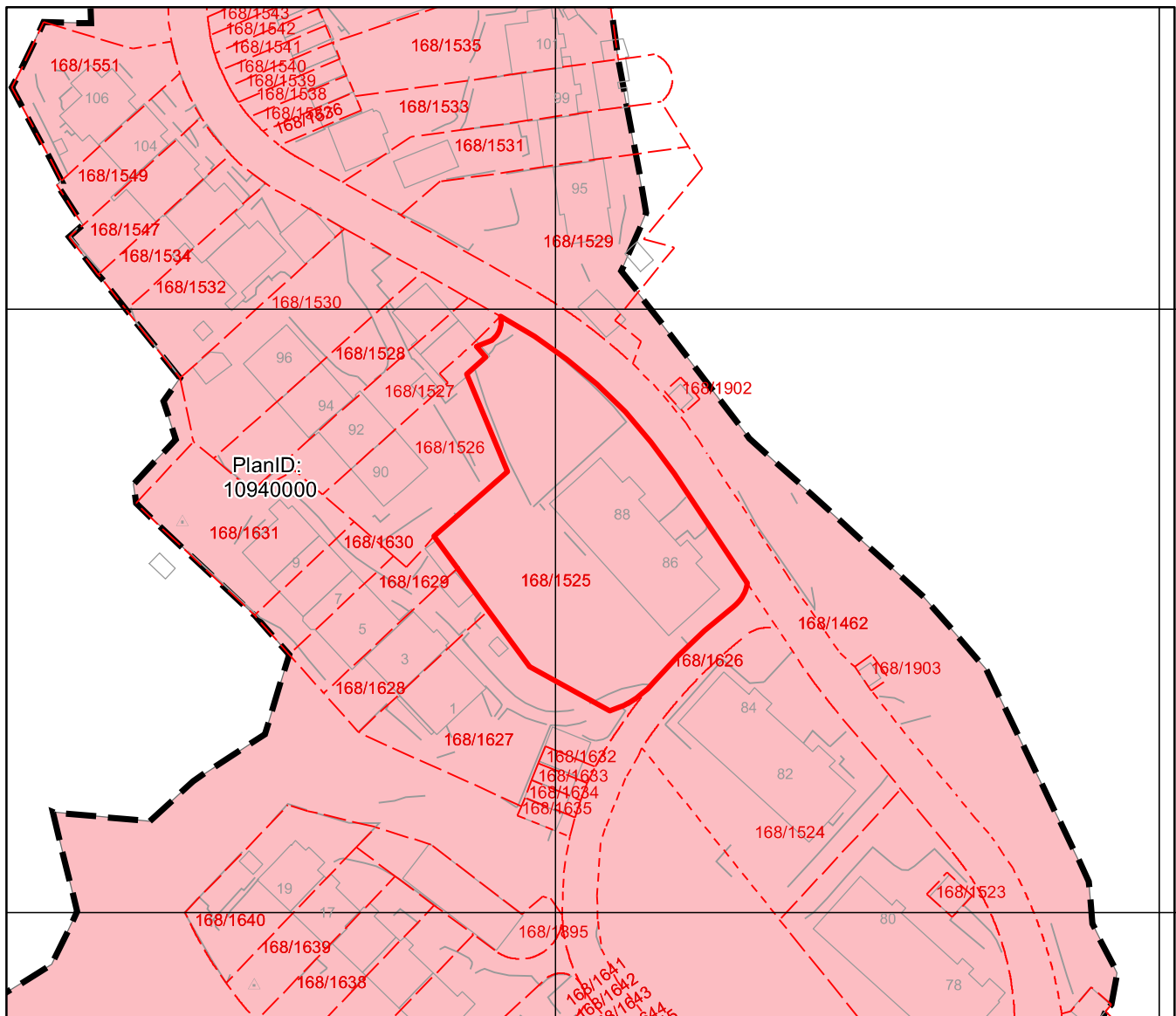
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1525/0/0
Adresse: Øyjordsveien 86 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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:
10940000

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10940000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1525/0/0

Adresse: Øyjordsveien 86 m.fl.

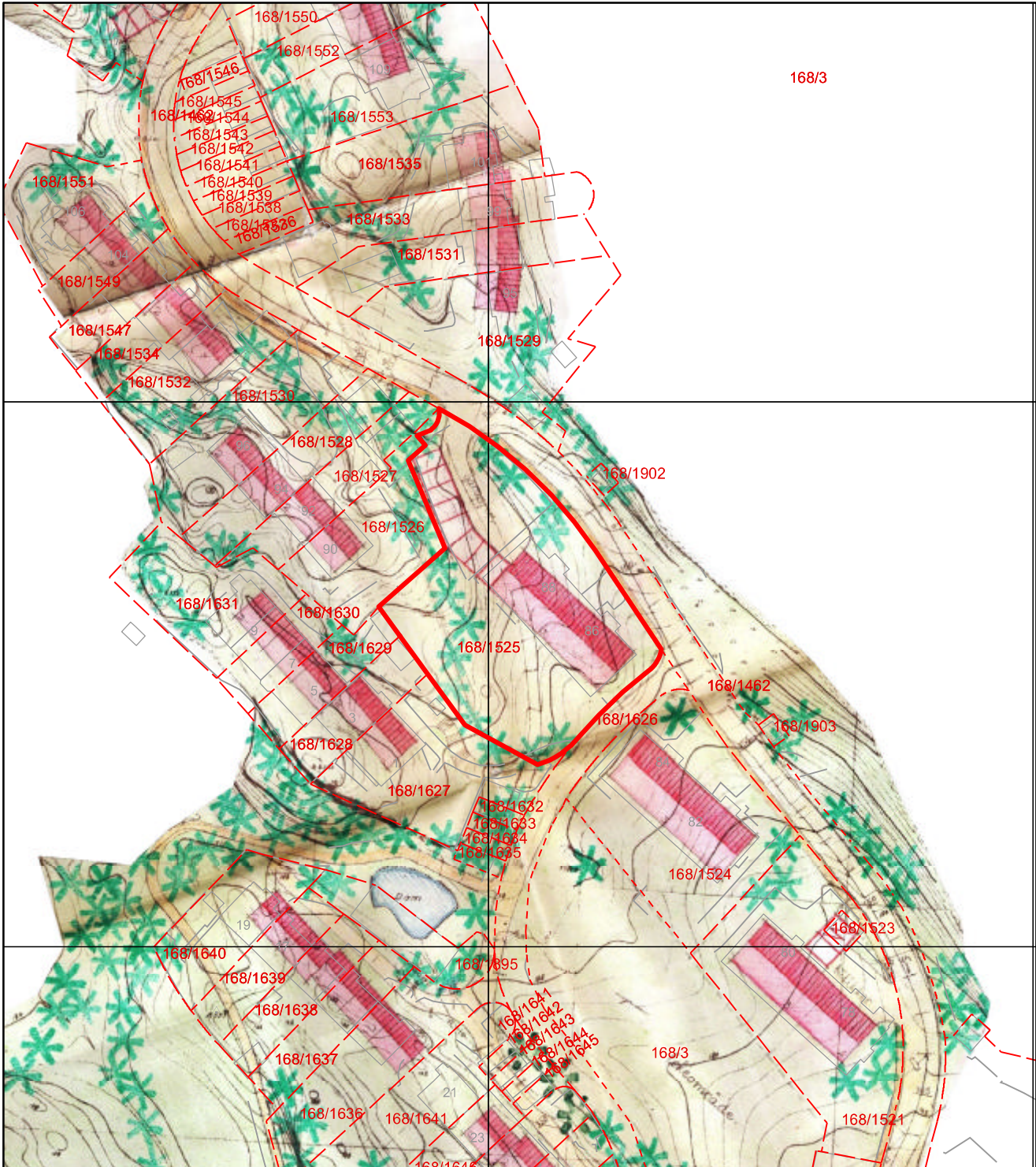
N



BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering





BYPLANSJEFER, BERGEN	
Jnr.	1667
Dato	1954
Bl. nr.	21/9 1956
	11.

KOMM. DEP. TET	
01906	27.11.58
D. 3	

BYPLANSJEFER, BERGEN	
Jnr.	330
Dato	1958
Bl. nr.	4/4

KOMM. DEP. TET	
00614	17. FEB. 58
D. 3	

forslag til reguleringsplan for
NORDRÆ ØYJORDEN.

MÅL 1:500.

Reguleringsjefen i Bergen, den 31 jan. 1955.
Gjennem

X-21/84

0543 / 1958

2. b. J-nr.

Reguleringsjefen.



Dette kart er opprignet etter alt. I og alt. II, uttatt i reg. rådet 25/2-55.
 Utv. om lagt for utv. 163-til høle 171. (Fm. utv. saken skiv av 13/6-55)
 Rettet 20/7-55.



BERGEN
KOMMUNE

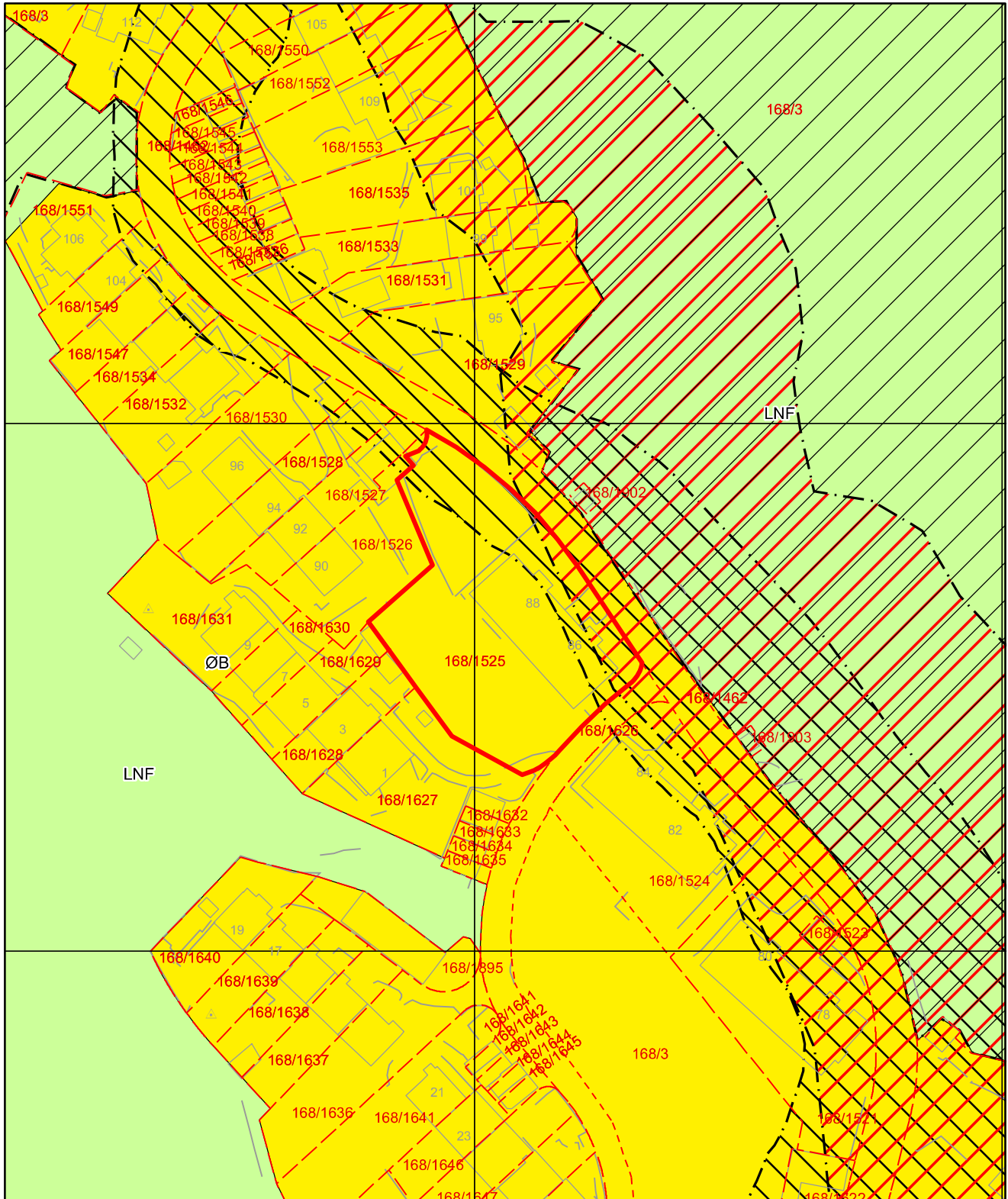
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1525/0/0
Dato: 12.06.2024 Adresse: Øyjordsveien 86 m.fl.









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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

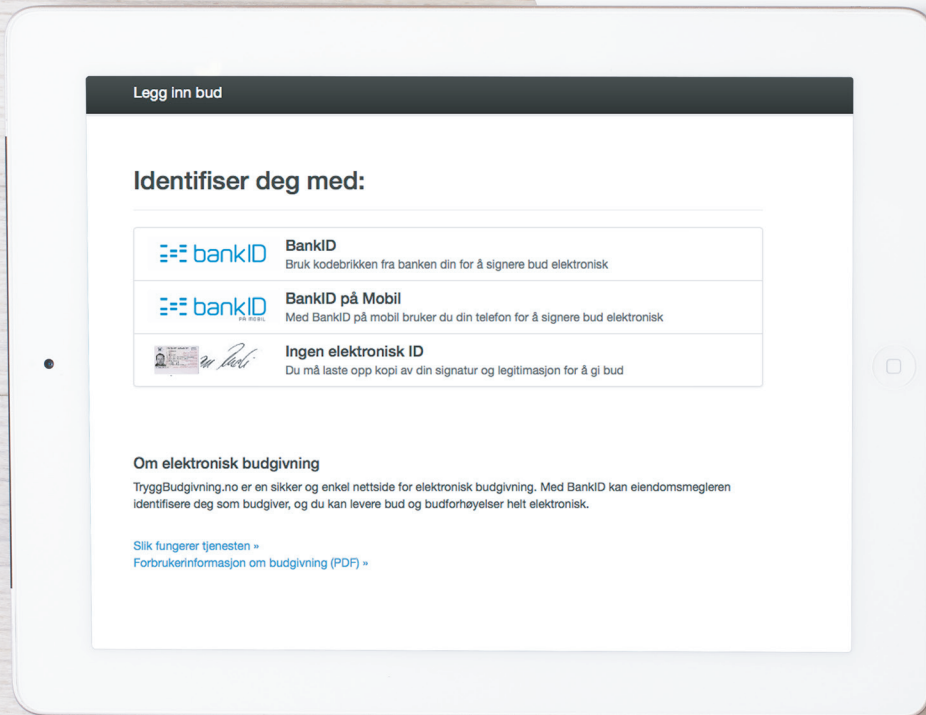
	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn friluftsliv	 Øvrig byggesone
	Faresone	 LNF
	Støysone gul	

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3273354/uwxoyssdhj>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra 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 salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 stylisten sørger for en god og sikker totalleveranse. Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste megleren i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på et sted. EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no