



Æ

Olsvikmarken 194

5183 Olsvik • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ina Merethe Sande Sætre

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

40 76 16 99

ims@eie.no

EIE Bergen Sør

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	106
Kort om oss	337

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

Olsvikmarken 194, 5183 Olsvik

MATRIKKEL

Andelsnr. 4 Orgnr. 951387126 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 114 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 108 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22 kvm

AREAL

Primærrom: 104 kvm, Bruksareal: 114 kvm, BRA-i: 108 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 22 kvm

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

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1979

TOMT

Fellestomt 27957 kvm

PRISANTYDNING

3 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Arnt-Stian Warholm Takstdato: 31.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesformue: kr. 54 426,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 240,- (Pantattest kjøper)

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

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

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 461,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 909 461,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 917 711,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 248,- pr. mnd.

Dette inkluderer internett, dugnad, kommunale avgifter, husforsikring og eiendomsskatt.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Dette inkluderer internett, dugnad, kommunale avgifter, husforsikring og eiendomsskatt.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Karina Sjursen Trones Svein-Erik Grimstad

Beskrivelse

PARKERING

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil. Gjesteparkering på felles tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Olsvikmarken 194! Dette rekkehuset er sentralt plassert i Bergen Vest. Beliggenheten er perfekt for de fleste, med kort vei til det meste man trenger. Nærområdet er barnevennlig med skoler og barnehager, og i tillegg er Vestkanten kjøpesenter med mange fasiliteter og servicetilbud

bare få minutters kjøring unna.

Er du glad i å bevege deg, finnes både Olsvikhallen og Olsvik idrettsplass i gangavstand fra leiligheten. Treningssenter som SATS på Vestkanten og In shape i Olsvik, er også like i nærheten. Frister det mer å bevege seg ute i fri natur, er det flere flotte turmuligheter i området. Det er blant annet kort vei til Lyderhorn, som er et av byens populære fjell.

For de minste er det flere fine lekeplasser i området, i tillegg til rett utenfor dørstøkken på borettslaget tomt. Vannkanten Badeland er en få minutters kjøretur unna, og om det er interessant å drive med idrett, så tilbyr Kjøkkelvik IL både fotball, håndball og turn. Av barnehager er det flere å velge mellom, blant annet Olsvikparken barnehage og Olsvikåsen Kanvas-barnehage. Når barna vokser opp kan de fortsette på Olsvik skole og Olsvikåsen videregående skole.

Av nærmeste dagligvare finner du Kiwi Olsvik, og like i nærheten ligger også Coop Ekstra Olsvik. Begge i gåavstand fra leiligheten. Om du tar den korte kjøreturen til Vestkanten Storsenter, vil du ha et bredt utvalg av andre butikker og fasiliteter. Her finner du mange ulike klesbutikker, matbutikker, frisør, vinmonopol og koselige spisesteder. Her er også Loddefjord terminal. Frister det å besøke Bergen sentrum, kan buss nr. 40 og 24 ta deg til sentrumskjernen på ca. 15-20 minutter.

Ønsker du å bo i et barnevennlig område med nærhet til det meste, vil boligens beliggenhet passe perfekt til deg!

TOMT

Fellestomt, 27957 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 54 kvm (BRA-i)

2.etg: 54 kvm (BRA-i)

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

1.etg: Entré, toalettrom, stue og kjøkken.

2.etg: Gang, 3 soverom, bad og bod.

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 22 m2 (TBA).

Boligen inneholder i tillegg:

1 utvendig integrert bod og en frittstående bod i rekke.

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Arnt-Stian Warholm.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong med sparestein.

Fundamentert på ukjent byggegrunn.

Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.

Yttervegger:

Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjoner:

Flatt tak (ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etasjeskillere av betong.

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

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Kjøkken:

- Vannrør.

- Innredning.

- Avløpsrør.

- Annet.

Toalettrom (Ikke våtrom):

- Vannrør.

- Avløpsrør.

Øvrige rom:

- Ventilasjon.

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom).

- Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon.

Dører.

Drenering:

- Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur.

- Alder.

Stikkledninger og tanker:

- Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger).

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Gulvsystemer:

Standard

STANDARD

Standard

Olsvikmarken 194 er et flott rekkehus med egen terrasse, store uteområder på begge sider av huset. Kort vei til kollektiv transport og butikk. og fast parkeringsplass.

Entre |

Du blir ønsket vel hjem av en romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue |

Stuens utforming og størrelse gjør at du enkelt kan innrede i ulike soner og etter behov. I tillegg til den favoriserte sofakroken har du god plass annet møblement etter ønske. Stuen domineres ellers av store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stue har du utgang til en herlig terrasse, her kan man innrede med en koselig utegruppe og nyte solen.

Kjøkken |

Boligen har et lekkert kjøkken som er innredet med slette hvite fronter, benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, det er også et frittstående kjøleskap med fryser.

Bad |

Badet er helfliset i et stilfullt design fra 2019. Det er innredet med badekar med kombinert dusjløsning, vegghengt toalett og ett flott baderomsinnredning. Ellers er det varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom |

Det er 3 soverom i boligen. Rommene er av bra størrelse med god plass til seng samt garderobeskap eller annet ønskelig møblement. Alle tre soverommene er praktisk plassert i andre etasje.

Toalett |

Toalett har fliser på gulvet og er innredet med servantinnredning, speil og et gulvstående toalett.

Fellesgarasje |

Rekkehuset har en egen plass i fellesgarasjeanlegg med el-bil lader.

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

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 25.09.1980 vedrørende nybygg.

Intet fra opprinnelig byggeår.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Varmepumpe samt peisovn i stue.

Oppvarming med elektriske varmekabler i stue, kjøkken og bad (i følge eier).

Øvrig oppvarming med elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 248,- pr.mnd.

Dette inkluderer:

Fordeling:

- Felleskostnader 5.968,-

- Dugnad 60,-

- Internett 220,-

Borettslaget skal i gang med fasaderehabilitering. Se informasjon under spesifikasjon av fellesgjeld.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, TV og innboforsikring etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har pr. nå ikke gjeld.

Borettslaget skal i gang med fasaderehabilitering, det vil bli tatt et lån på 72 mill. For denne boligen er det estimert er det forventet ny felleskostnad kr. 8.290,- pr. mnd pluss internett på 220,- og 60,- i dugnad.

Borettslaget gar også en værstefallsteori, hvor de kan ta opp fullt låneopptak på 76 mill. Da er det estimert er det forventet ny felleskostnad kr. 8.511,- pr. mnd pluss internett på 220,- og 60,- i dugnad.

Se vedlagt informasjonsskriv, og ta gjerne kontakt med megler for spørsmål.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2023 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd kr 2.690.128,-

- Disponible midler kr 5.679.499,-

Borettslaget skal i gang med fasaderehabilitering.

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

Tryg Forsikring Polisenummer: 6601034

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 013 050,- Som sekundærbolig Kr. 3 849 590,-

BORETTSLAG

Borettslag: Olsvikmarken Borettslag, Orgnr: 951387126

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Borettslaget har en fast vaktmester og en fast gartner. Løsningen fungerer bra og borettslagets fellesområder blir vedlikeholdt.

FORRETNINGSFØRER

OBOS.

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Tekniske anlegg fra varierende årstall.
- Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør.
- Vanninntaksrør i kobber.
- Boligens stoppekran er plassert på toalettrom.
- Synlige avløpsrør i plast.
- Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
- Automatisk vannstopper med fuktsensor ved varmtvannsbereder.
- Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
- Varmtvannsbereder på 194L (fra 2019) plassert i bod (2. etasje).
- Varmepumpe i stue.
- Mekanisk avtrekk på bad/våtrom med avtrekksvifte.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
- Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

DYREHOLD

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

DIVERSE

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

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 SERVITUTTER

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

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer

(enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

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

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

REGULERING

Området er regulert til blokker/rekkehus ifølge Bergen kommune.

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

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 3320100

Plantype: 30

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 11.05.1976

Dekningsgrad: 97,2%

PlanID: 3325600

Plantype: 32

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET.

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 07.05.1979

Dekningsgrad: 2,8%

Planendringer relatert / muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 3320002

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. DEL AV GNR 142, LNO OMRÅDE 4 FELT C, SKJENET BORETTSLAG

Ikrafttrådt: 25.04.1979

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: Nåværende

Arealformål: Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY

Dekningsgrad: 67,9%

PlanID: 65270000

Arealstatus: Framtidig

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: 23,3%

PlanID: 65270000

Arealstatus: Nåværende

Arealformål: Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Områdenavn: G

Dekningsgrad: 8,8%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_1

Beskrivelse: Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose.

Dekningsgrad: 94,7%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3320200

Type: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN

PlanID: 3320101

Type: 35

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 MFL., OLSVIK BARNEHAGE

Saksnr.: 200908950

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000, Arealstatus: 2 - Framtidig, Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg, Arealformål: Beskrivelse: Ytre fortettingssone, Områdenavn: Y, Dekningsgrad: 49,2 %

PlanID: 65270000, Arealstatus: 1 - Nåværende, Arealformål: 1130 - Sentrumsformål, Beskrivelse: Byfortettingssone, Områdenavn: BY, Dekningsgrad: 31,6 %

PlanID: 65270000, Arealstatus: 1 - Nåværende, Arealformål: 3001 - Grønnstruktur, Beskrivelse: Grønnstruktur, Områdenavn: G, Dekningsgrad: 19,2 %

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 240,- (Pantattest kjøper)

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

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

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 461,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 909 461,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 917 711,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 45.000,-

Tilrettelegging: 15.000,-

Grunnpakke: 15.000,-

Markedspakke: 15.900,-

Oppgjørshonorar: 7.990,-

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

OPPDAGSNUMMER

24-24-0094

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg 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 Sør AS
EIE Bergen Sør
Org. nr: 828154842
Nesttunbrekka 95
5221 Nesttun
Tlf: 40 00 52 21

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Marius Undheim Helvik

SAKSBEHANDLERE

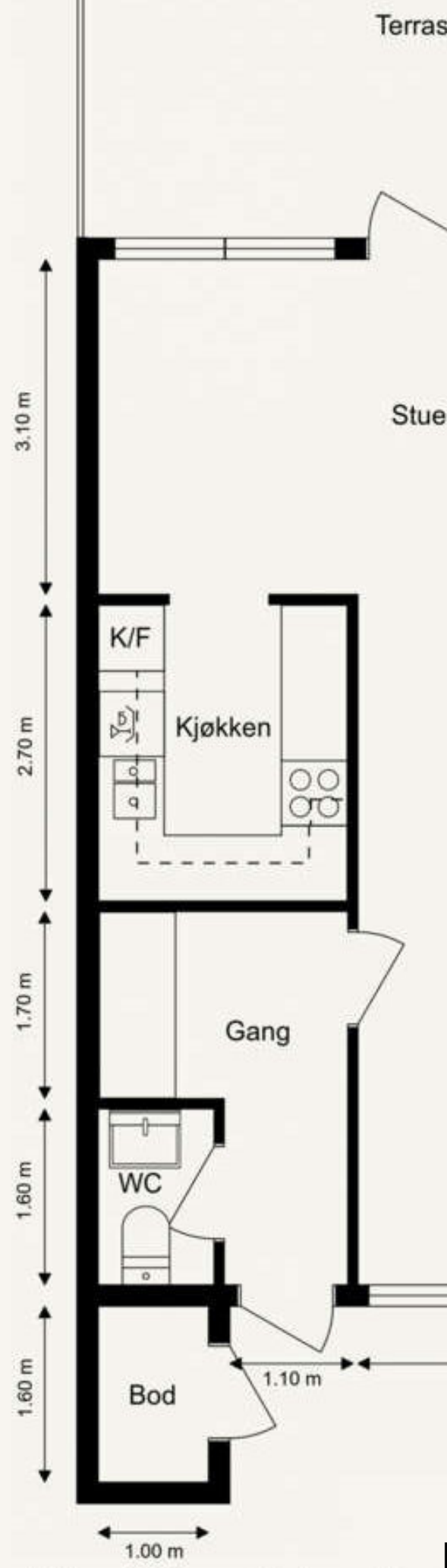
Ina Merethe Sande Sætre
EIE Bergen Sør
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 40 76 16 99 / E-post: ims@eie.no

DITT NYE
HJEM?

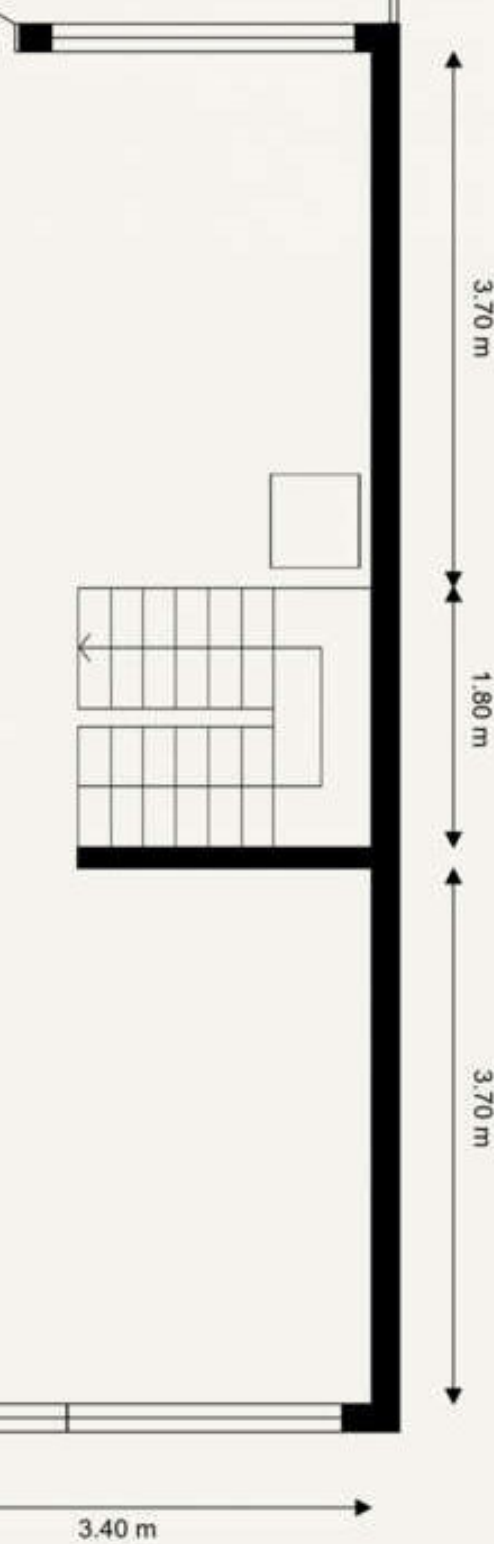








se



















































































3.70 m

4.00 m

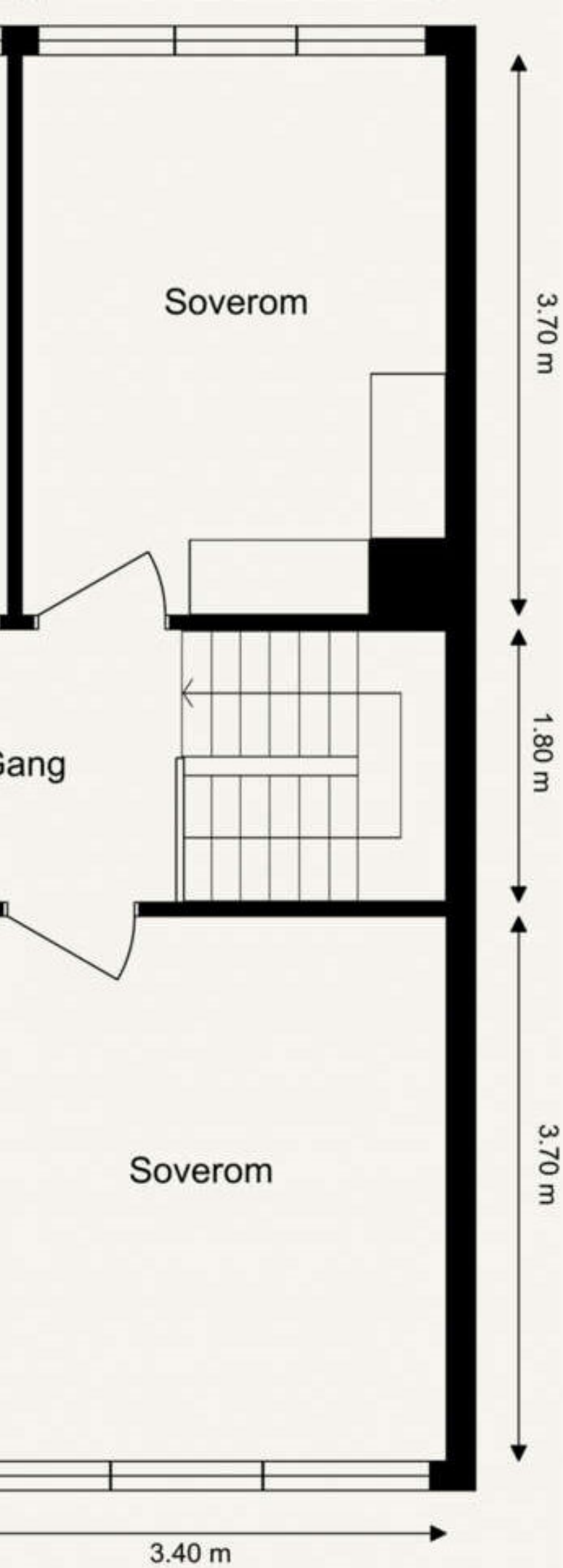
1.40 m

Soverom

Bad

Bod

2.20 m





































































1 9 2

194

















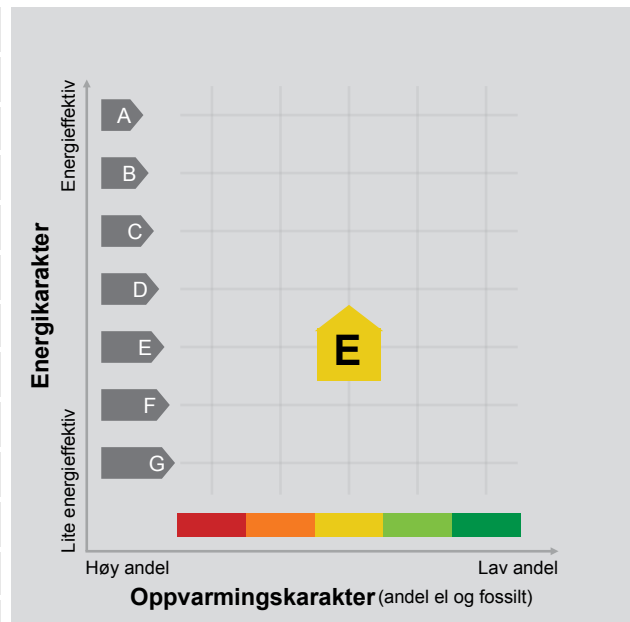


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Olsvikmarken 194
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139934660
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	40a4d6da-e485-4a30-8379-c3da81b61a4d
Dato	07.06.2024



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olsvikmarken 194
Postnummer: 5183
Sted: OLSVIK
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 07.06.2024 19:02:51
Energimerkenummer: 40a4d6da-e485-4a30-8379-c3da81b61a4d

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 142
Bruksnummer: 24
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139934660

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Olsvikmarken 194
5183 OLSVIK
Gnr./Bnr.: 142/24
Andelsnr./Aksjenr. : 4/4
Bergen kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 114 m²

Totalt bruksareal (BRA): 114 m²

Befaring

Befaringsdato: 31.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

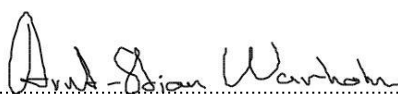
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Arnt-Stian Warholm

Mobil: 97727292

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	31.05.2024
Referansenummer	15057826
Meglerforetakets oppdragsnummer	24-24-0094
Hjemmelshaver/selger	Karina Sjursen Trones/Svein-erik Grimstad
Bygningssakkyndig inspektør	Arnt-Stian Warholm
Tilstede på befaringen	Karina Sjursen Trones
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	05.06.2024 21:13

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Olsvikmarken 194
Postnummer/sted	5183 OLSVIK
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	142/24
Andelsnr./Aksjenr.	4/4
Borettslag / Sameie	Olsvikmarken Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 27957 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1979		

Byggemåte

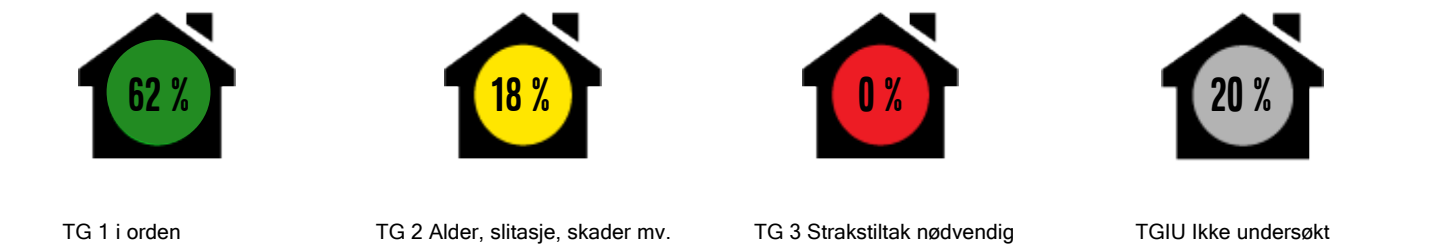
Rekkehus beliggende i Olsvik, Bergen kommune. Tomt opparbeidet med asfalterte veier, belegningsstein, diverse beplantninger, plenarealer, støpte veier og trapper, terrasse på terreng og biloppstillingsplasser. Integrert sportsbod.

Boligbygg oppført i 1979. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besikttet). Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Terrassedør med karmen av tre, og tre-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler i stue, kjøkken og bad (i følge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Rekkehus over 2 etasjer bestående av:
1. etasje: Entré, toalettrom, tvstue, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad og bod.
Utgang fra stue til terrasse.

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg:
1 utvendig integrert bod og en frittstående bod i rekke.
Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil.
Gjesteparkering på felles tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
		Annet	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	14	
Dører og vinduer		Dører	14	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	15	
		Alder	15	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	54	6		60	22
	Entré, toalettrom, tvstue, stue og kjøkken.	Integrert bod og frittstående bod i rekke.			Terrasse
2. Etasje	54			54	
	Gang, 3 soverom, bad og bod.				
SUM	108	6		114	22
Total bruksareal: 114 m²					

Kommentar til areal

Ifølge eier inneholder Borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om følgende felles delte arealer: Utearealer, lekeplasser og selskapslokaler.

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 22 m2 (TBA).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 104 m2 P-rom og 4 m2 S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad 2. Etasje

Baderom oppgradert i 2019 (ifølge eier).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt baderomsmøbel med dører.
Badekar med kombinert dusjløsning, med vegghengt badekar-/dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Fordelerskap for rør-i-rør system.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 42,8 prosent, ved 24,6 celsius.

Kjøkken

Innredning med glatte fronter fra 2017 (ifølge eier).
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner, noe som strider imot kravet for bygningsdelen. Tiltak kan bli nødvendig. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
Innredning	Kjøkkeninnredningen har stedvis skader i overflaten. Forholdet er av estetisk karakter og tiltak vurderes ikke som nødvendig.
Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv.
Malte tapetserte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dør.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser.
Gulvvarme i stue og kjøkken.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater og veggplater.
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.
Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.
Varmepumpe i stue.
Peisovn i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig.
Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Enkelte dører har ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre og gips.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 1. Etasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Etasjeskiller - 2. Etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Soverom og gang.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Vanninntaksrør i kobber.
Boligens stoppekran er plassert på toalettrom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor ved varmtvannsbereder.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 194L (fra 2019) plassert i bod (2. etasje).
Varmepumpe i stue.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom med avtrekksvifte.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Konsekvens er usikker restlevetid.

TG ikke undersøkt:
Skjulte avløpsrør er av ukjent type og tilstanden er ikke kjent. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Ukjent alder tilsier at bygningsdelens forventede gjenværende levetid også er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU

Stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige plasser i boligen.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,39 meter.
2. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,48 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,48 meter.

Radon

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Radon



Radon

Ifølge huseier er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 27 i selgers egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Selger har obsertert kre i boligen (ukjent om observerte insekter er sølv- eller skjeggkre). Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja, men varmluft på komfyr fungerer ikke.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller
		Brannskiller Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten. Til informasjon: Med bakgrunn i oppføringstidspunktet av boligen/leiligheten er det ikke kjent om brannskillere vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden.
Restlevetiden er usikker.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt. Overbygg over entrédør.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2003). Utvendig kledd med metallplater.
Terrassedør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra ukjent årstall). Utvendig kledd med metallplater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer



TG 2

Dører

Dørbladet til terrassedøren har kontakt med dørterskelen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

Terrassedør: Døren har skadet pakning med synlige utettheter.

Yttertak

Flatt yttertak med gesims.
Utvendig tekket med asfaltapp.
Pipe i metall.
Renner og nedløp i plast.



TGIU

Helhetsvurdering

Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan, grunnet sikkerhetsmessige forhold, med den begrensning dette innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrasser / platting på terreng - tilkomst fra stue.

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca. 22 m².
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)



TGIU

Fundamenter

Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong med sparestein.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TGIU	Grunnmur	Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør.
Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann fra yttertak og bortledning
--	--

 TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Ytterligere undersøkelser anbefales. Grunnmuren har ingen utvendig fuktsperre. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Alder	Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av stein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forstøtningsmurer
--	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Septiktank - Oljetanker

 **TG 2**

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være
passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Følgende dokumentasjon er fremlagt: Sjekkliste på badetrom, garantiskjema varmekabler, tilbud med beskrivelse rørleggerarbeid på bad.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25/09/2019, arbeidene gjelder elektrisk arbeid utført i forbindelse med bad.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30/05/2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

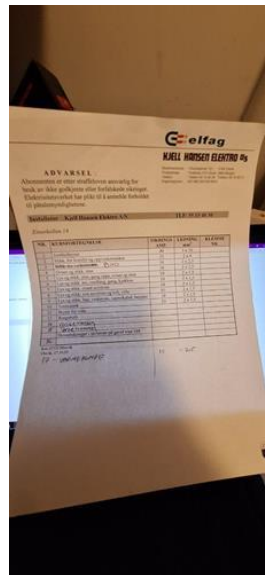
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Utvendig - [Fasade bærer preg av slitasje.]



Utvendig - [Søyle har liten avstand til terrenget. Forholdet kan føre til forkortet levet]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	24240094
Adresse	Olsvikmarken 194		
Postnr.	5183	Sted	Olsvik
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år og 7 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	6601034
Selger 1 Fornavn	Karina Sjursen	Etternavn	Trones
Selger 2 Fornavn	Svein-erik	Etternavn	Grimstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Bergen bad

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad totalrenovert av Bergen bad, september 2019. Arbeidet er utført kun av faglært rørlegger, murer, elektriker og tømmer.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Bergen bad

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bergen bad, september 2019

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Dokumentasjon er lastet opp i tilstandsrapporten

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er observert skjeggkre i boligen. Forsikringsselskapet er kontaktet og sak er opprettet.
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Oppdaget lekkasje, 2017, i tak i tilknytning til pipekasse. Gjennom kontakt med borettslaget, ble skaden utarbeidet av taktekker.
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 Elektrisk anlegg bad, ladestasjon garasjeplass, kurs/stikk til varmpumpe
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 Ladestasjon er installert på garasjeplass i fellesgarasje
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Målt med sporlim i stue, hovedsoverom og soverom nærmest bad. Under 100 Bq/m3, ingen tiltak nødvendig. Utført 2013. Verdi mellom 50-70.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det er nylig avholdt avstemming blant borettslagets andelseiere om forslag til vedtak om renovering av borettslagets fasade, etterisolering, utskiftning av vinduer/dører. Resultatet av denne avstemmingen er pr. dags dato ikke annonsert av styret.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6139

Olsvikmarken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Olsvikmarken Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 08:00 og lukker 16. mai kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6139>

Det holdes også et frivillig møte 13. mai kl. 19:00 , Felleslokalet.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Viktig informasjon ved gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Møtet gjennomføres med både digital avstemning og fysisk møte. Det vil kun være mulig å avgi stemme en av plassene. Det vil si at du må velge om du vil avgi digital stemme eller fysisk stemme på papir. Beboere som ikke har godkjent digital kommunikasjon vil få papirene i posten samme dag innkalling blir sendt ut. Der vil det også være stemmeseddel som må leveres ved avstemning. For beboere som får innkallingen elektronisk og ikke ønsker å stemme digitalt, må skrive ut stemmeseddel og ta denne med fysisk på møtet. Møtet som blir avholdt vil kun fungere som et infomøte med avstemning. Det vil ikke være mulig å ta opp andre saker da vi kun skal behandle denne ene saken. Her skal det stemmes for eller i mot forslaget. Representanter fra styret vil kunne svare på spørsmål rundt denne saken, som ikke ble besvart under informasjonsmøtet i forkant.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Rehabilitering av borettslaget
5. Prioritet på lån

Med vennlig hilsen,
Styret i Olsvikmarken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder Rikke Salvesen som møteleder.

Forslag til vedtak

Rikke Salvesen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

Forslag til vedtak

Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Gjennomføring med digital og fysisk avstemming vil gi alle beboere i borettslaget mulighet til å avgj stemme i en så viktig sak. Vår innstilling er derfor at innkalling godkjennes slik den er.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Rehabilitering av borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Rehabilitering av borettslaget som informert på beboermøte 02.05.24 . Referat fra møtet med vedlegg er vedlagt. Alle detaljer videre besluttet av styret gjennom jevnlig beboermøter for avklaring

Styrets innstilling

Styret gis mandat til å igangsette og gjennomføre rehabilitering med låneopptak på inntil 76 millioner kroner

Forslag til vedtak

Gjennomføre rehabilitering ihht fremlagt presentasjon og forslag.

Vedlegg

1. Illustrasjonstegninger.pdf
 2. Felleskostnader individuelle.pdf
 3. Presentasjon fra infomøte 02.05.2024 pdf.pdf
 4. Referat infomøte 02.05.24.pdf
-

Sak 5

Prioritet på lån

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med låneopptak kreves det av banken at lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen. Borettsinnskuddene (det som var betalt som innskudd i andelene når de var ny) er sikret ved en tinglyst fellesobligasjon. Når borettslaget nå skal ta opp nytt lån vil banken kreve at dette lånet får prioritet foran denne fellesobligasjonen.

Styrets innstilling

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Forslag til vedtak

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Dobbelfals tett 19x123
Møre Royal Setersvart RS.25
m/spilemønster

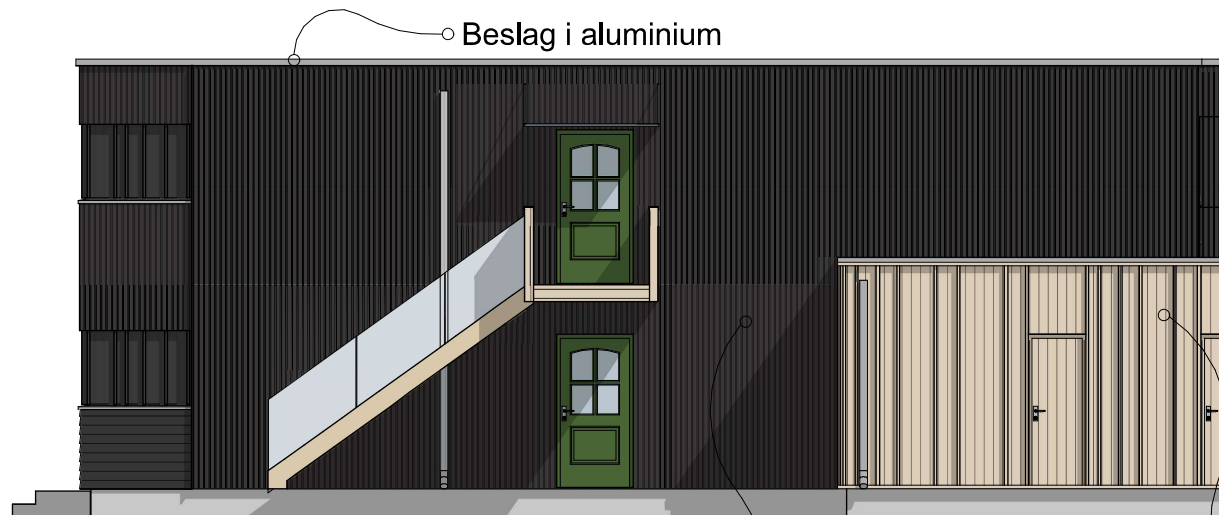


Fasade øst

Weatherboard er
gjæret i hjørnene.

Weatherboard 19x148
Møre Royal Setersvart RS.25

Dobbelfals tett 19x123
Møre Royal Setersvart RS.25
m/spilemønster



Fasade nord

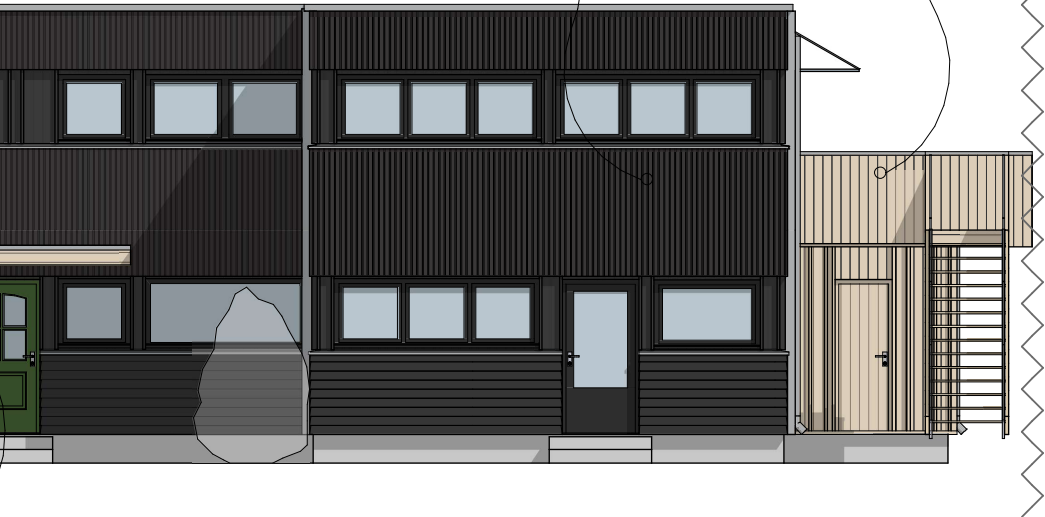
Dobbelfals med fuge 19x148
Møre Royal Setersvart RS.25

Beslag i aluminium

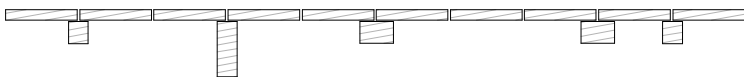
Setersvart RS.25

Dobbelfals med fuge 19x148
Møre Royal Setersvart RS.25

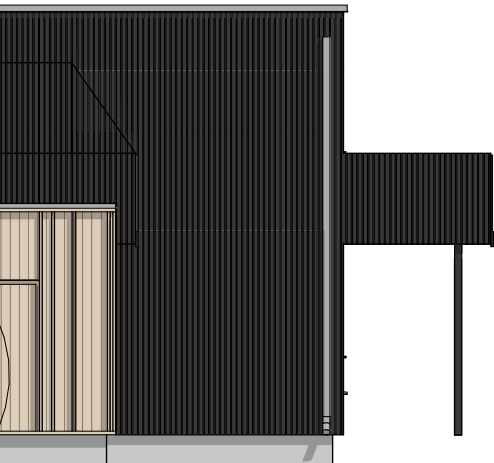
Dobbelfals tett 19x98
Møre Royal Natur R0.0



5 Dobbelfals tett 19x98
Møre Royal Natur R0.0
m/spilemønster



Spilemønster
Spilemønster med varierende dimensjoner i spilene og "tilfeldig" plassering av spiler.



Dobbelfals tett 19x98
Møre Royal Natur R0.0
m/spilemønster

Rev.nr.	Beskrivelse	Dato utf.	Sign.

SKISSE

19.01.2024

Prosjekt:
Olsvikmarken, 5183 BERGEN
Fasaderehabilitering og etterisolering.

Tiltakshaver:
Olsvikmarken borettslag
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning

Prosjekterende:
 HILLEREN
PROSJEKTERING AS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning:
Fasade Nord og Øst

Kontroll prosjekt:
Sign.: JBL Kontroll:

Gnr./Bnr./Festnr.:
24/142

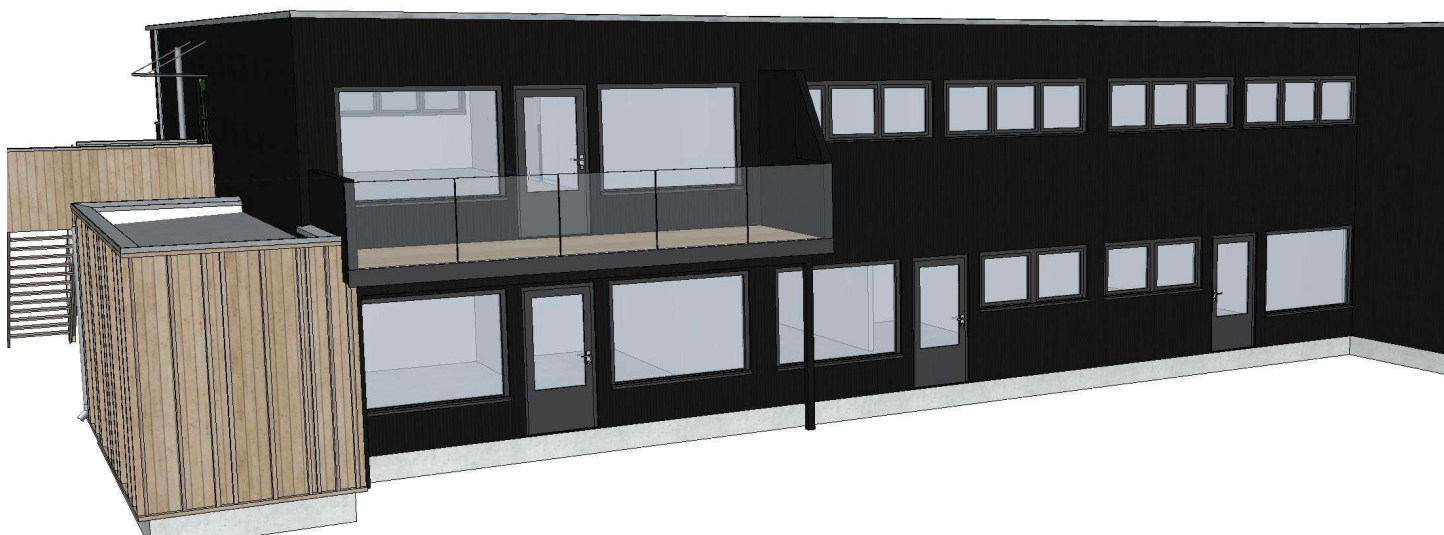
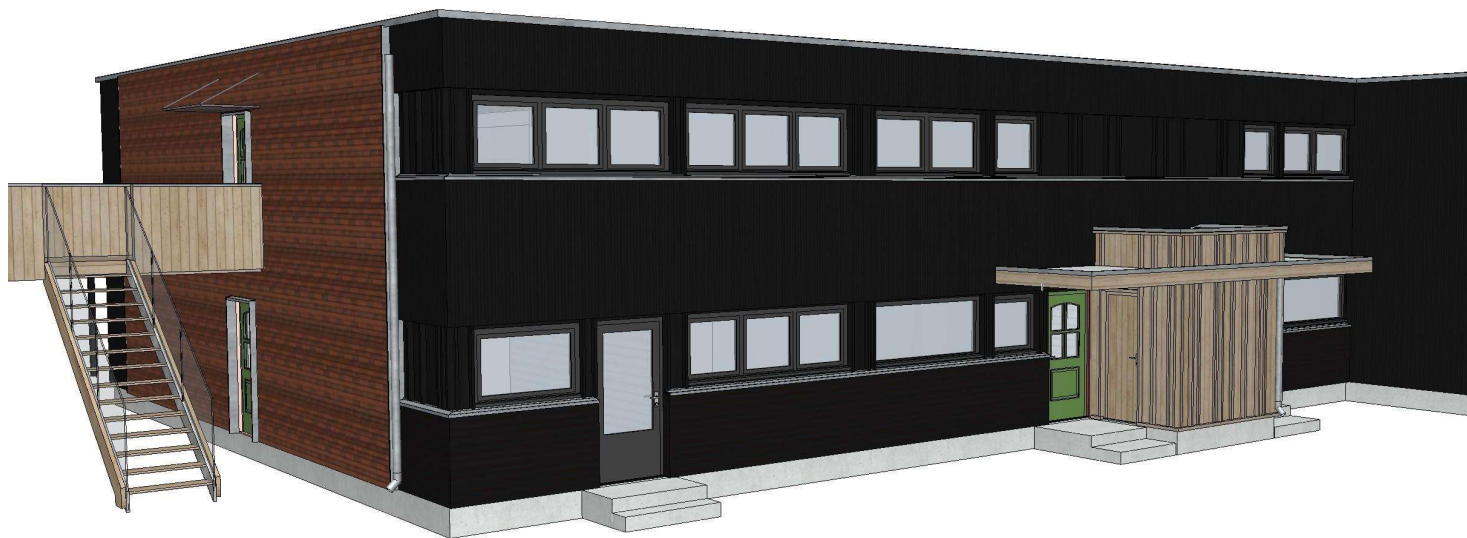

BERGEN
KOMMUNE

Dato:
11.01.2024

Målestokk:
1:100 A3

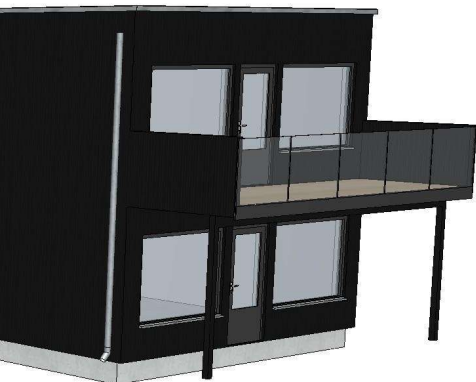
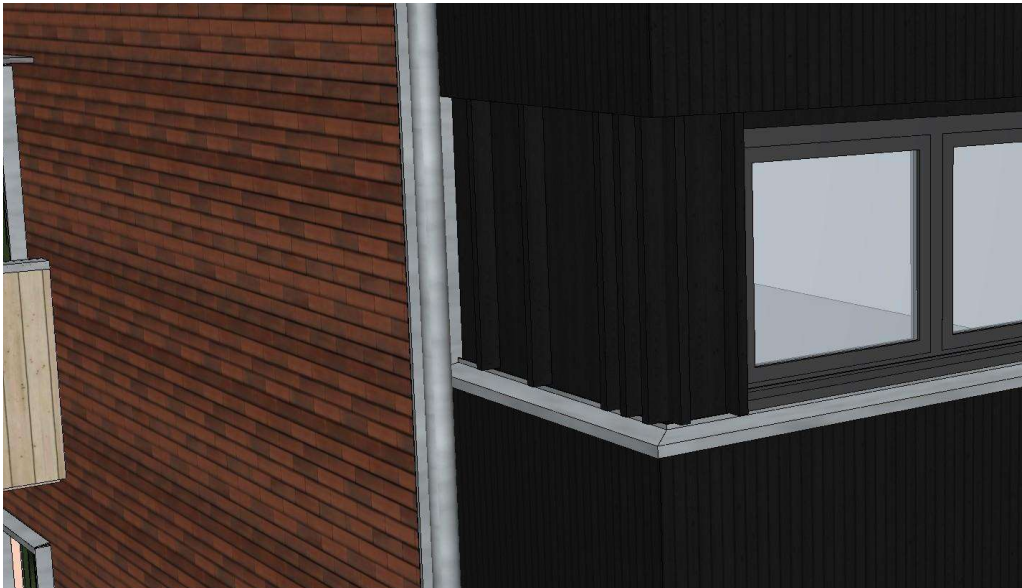
Tegningsnr.:
A40-01 Rev.:
.

44



Vedlegg 1

Setersvart RS.25



SKISSE 19.01.2024

Prosjekt: Olsvikmarken, 5183 BERGEN <i>Fasaderehabilitering og etterisolering.</i>		Kontroll prosjekt:	
		Sign.: JBL	Kontroll:
Tiltakshaver: Olsvikmarken borettslag <i>Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning</i>		Gnr./Bnr./Festenr.: 24/142	
Prosjekterende:  HILLEREN PROSJEKTERING AS		 BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 11.01.2024	
Tegning: Perspektiver 1. Illustrasjonstegninger.pdf		Målestokk: A3	Rev.: .
		Tegningsnr.: A40-03	



SETERSVART RS.25

Vedlegg 1



Eksempel på spilevegg

MØREROYAL SETERSVART – NY



IRKET 1–2 ÅR



MØREROYAL SETERSVART – VÆRPÅVIRKET 1–2 ÅR



SKISSE

19.01.2024

Prosjekt: Olsvikmarken, 5183 BERGEN <i>Fasaderehabilitering og etterisolering.</i>		Kontroll prosjekt:	
		Sign.: JBL	Kontroll:
Tiltakshaver: Olsvikmarken borettslag <i>Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning</i>		Gnr./Bnr./Festenr.: 24/142	
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS		 BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 11.01.2024	
Tegning: Materialer		Målestokk: 1:1,891	A3
		Tegningsnr.: A40-04	Rev.: .

1. Illustrasjonstegninger.pdf

I dette vedlegget kan hver og en finne sin egen adresse og faktisk kosnad
 220kr i denne utregningen. Dette er summer som kommer på dagens fa
 Det er tatt med en egen kolonne med fullt låneopptak på 76 mill som e

Det er de 2 kollonner som er merket med 72 mill i låneopptak dere ska

		Dagens felleskostnader (dugnad, garasje og internett er ikke med)
Andelsnr	Adresse	Dagens felleskostnader
	1 Olsvikmarken 188	596
	2 Olsvikmarken 190	596
	3 Olsvikmarken 192	596
	4 Olsvikmarken 194	596
	5 Olsvikmarken 196	405
	6 Olsvikmarken 198	596
	7 Olsvikmarken 200	596
	8 Olsvikmarken 202	596
	9 Olsvikmarken 204	596
	10 Olsvikmarken 206	574

ad i dag, forventet økning og kost etter økning. Det presiseres at det er ikke tatt med dug
 aktura, så husk å legge de til!
 n værstefallsteori.

l se på som reelle.

Økte kostnader per måned		Økte kostnader per måned	
basert på låneopptak 76 mill og bruk av oppsparte midler 4 mill. Det er også gjort fratrekk for kostnader ved vedlikehold som borettslaget sparer dersom rehabilitering gjennomføres.		basert på låneopptak 72 mill og bruk av oppsparte midler 4 mill. Det er også gjort fratrekk for kostnader ved vedlikehold som borettslaget sparer dersom rehabilitering gjennomføres.	Lån 72 mill
Økning per måned:		Økning per måned:	Forventede felleskostn
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	1729	1579	
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	2449	2237	

11	Olsvikmarken 208	5968
12	Olsvikmarken 210	5968
13	Olsvikmarken 212	5968
14	Olsvikmarken 214	5968
15	Olsvikmarken 44	5637
16	Olsvikmarken 46	5637
17	Olsvikmarken 48	5637
18	Olsvikmarken 50	5637
19	Olsvikmarken 52	4780
20	Olsvikmarken 52 A	4780
21	Olsvikmarken 54	4726
22	Olsvikmarken 54 A	4726
23	Olsvikmarken 56	5968
24	Olsvikmarken 58	5968
25	Olsvikmarken 60	4726
26	Olsvikmarken 60 A	4726
27	Olsvikmarken 62	4726
28	Olsvikmarken 62 A	4726
29	Olsvikmarken 64	5968
30	Olsvikmarken 66	5968

2543	2322	
2543	2322	
2543	2322	
2543	2322	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2036	1860	
2036	1860	
2013	1839	
2013	1839	
2543	2322	
2543	2322	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2543	2322	
2543	2322	

31	Olsvikmarken 68	5968
32	Olsvikmarken 70	5968
33	Olsvikmarken 72	4780
34	Olsvikmarken 72	4780
35	Olsvikmarken 74	5637
36	Olsvikmarken 76	5637
37	Olsvikmarken 78	4726
38	Olsvikmarken 78 A	4726
39	Olsvikmarken 80	4726
40	Olsvikmarken 80 A	4726
41	Olsvikmarken 82	5637
42	Olsvikmarken 84	5637
43	Olsvikmarken 86	4726
44	Olsvikmarken 86 A	4726
45	Olsvikmarken 30	4726
46	Olsvikmarken 30 A	4726
47	Olsvikmarken 32	5637
48	Olsvikmarken 34	5637
49	Olsvikmarken 36	5637

	2543		2322	
	2543		2322	
	2036		1860	
	2036		1860	
	2402		2193	
	2402		2193	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2402		2193	
	2402		2193	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2402		2193	
	2402		2193	
	2402		2193	

51	Olsvikmarken 40	4726
52	Olsvikmarken 40	4726
53	Olsvikmarken 126	4726
54	Olsvikmarken 126 A	4726
55	Olsvikmarken 128	5637
56	Olsvikmarken 130	5637
57	Olsvikmarken 132	5637
58	Olsvikmarken 134	5637
59	Olsvikmarken 136	4726
60	Olsvikmarken 136 A	4726
61	Olsvikmarken 186	4726
62	Olsvikmarken 186 A	4726
63	Olsvikmarken 184	5637
64	Olsvikmarken 182	5637
65	Olsvikmarken 180	5637
66	Olsvikmarken 178	5637
67	Olsvikmarken 176	4726
68	Olsvikmarken 176 A	4726
69	Olsvikmarken 174	4098
70	Olsvikmarken 174 A	4098

2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2013	1839	
2013	1839	
1746	1595	
1746	1595	

71	Olsvikmarken 172	4726
72	Olsvikmarken 172 A	4726
73	Olsvikmarken 170	5637
74	Olsvikmarken 168	5637
75	Olsvikmarken 166	4726
76	Olsvikmarken 166 A	4726
77	Olsvikmarken 164	5968
78	Olsvikmarken 162	5968
79	Olsvikmarken 160	5968
80	Olsvikmarken 158	5968
81	Olsvikmarken 156	4780
82	Olsvikmarken 156 A	4780
83	Olsvikmarken 154	5637
84	Olsvikmarken 152	5637
85	Olsvikmarken 150	5637
86	Olsvikmarken 148	5637
87	Olsvikmarken 146	4726
88	Olsvikmarken 146 A	4726
89	Olsvikmarken 144	5637
90	Olsvikmarken 142	5637

2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	
2013	1839	
2013	1839	
2543	2322	
2543	2322	
2543	2322	
2543	2322	
2036	1860	
2036	1860	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	

91	Olsvikmarken 140	5637
92	Olsvikmarken 138	5637
93	Olsvikmarken 124	5637
94	Olsvikmarken 122	5637
95	Olsvikmarken 120	5637
96	Olsvikmarken 118	5637
97	Olsvikmarken 116	4780
98	Olsvikmarken 116 A	4780
99	Olsvikmarken 114	4726
100	Olsvikmarken 114 A	4726
101	Olsvikmarken 112	5637
102	Olsvikmarken 110	5637
103	Olsvikmarken 108	5637
104	Olsvikmarken 106	5637
105	Olsvikmarken 104	4726
106	Olsvikmarken 104 A	4726
107	Olsvikmarken 102	4726
108	Olsvikmarken 102 A	4726
109	Olsvikmarken 100	5637
110	Olsvikmarken 98	5637

2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2036	1860	
2036	1860	
2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	

111	Olsvikmarken 96	4726
112	Olsvikmarken 96 A	4726
113	Olsvikmarken 94	4726
114	Olsvikmarken 94 A	4726
115	Olsvikmarken 92	5637
116	Olsvikmarken 90	5637
117	Olsvikmarken 88	4726
118	Olsvikmarken 88 A	4726

	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2402		2193	
	2402		2193	
	2013		1839	
	2013		1839	

Olsvikmarken bolig

Velkommen til informasjons



Info. fasaderehabilitering

rettslag

smøte



Agenda :

- Obos Prosjekt sin rolle – prosjektleder byggherreansvar.

v/ Prosjekt og byggeleder : Birger M. Bjørn

- Hilleren prosjektering AS sin rolle – arkitekt og søknadstjenester

v/Arkitekt : Jonas Bakke Loddengaard

- Økonomi – Budsjettpris og beregnet økologiske felleskostnader

v/ nest-leder Olsvikmarken BRL: Henni

lse og

orøy

kitekt og

kning i

ng Salvesen

1. Styre
Bygg

2. Tilsta

3. Veier

4. Spørs

ts ansvar vedr. vedlikehold
herreforskriften

nd i dag

n videre i prosjektet

smål til slutt

Styrets ansvar:

Styre
bygni
blanc
fasad
verdic
boret

Nød

Påko
2/3 fl
stem

t har som en av sine oppgaver å holde fellesareal, etasjeskiller, trappe- og utvendig areal. Dette for å ta verdien av boligen til den enkelte og verdsettslaget generelt.

Utvendig vedlikehold avgjøres av styret.

Reparasjoner og oppgraderinger må vedtas med 2/3 flertall. Gjelder da av antall oppmøtte medlemmer. Fullmakt kan brukes.

Styre
Pros

Bygg
sette

Bygg
styre

Obo

et har valgt å bruke Obos prosjekt
sjekt og byggeledelse.

gherreforskriften inntreffer når e
er i gang et tiltak.

gherreansvar vil da ligge på
et/borettslaget.

s prosjekt følger opp dette for s

Byggherrens plikter

Plikter

Planlegging

Koordinering

Innarbeiding
grunnlaget.

Krav til HMS
engasjert in

Utarbeidels

Forebyggen
anleggsplas

Forhåndsmo

Dokumenta
å ivareta HM
vedlikehold

Koordinering

Oversiktslis
på bygge- o

Byggherrens

Implemente

Informasjon
verneombud

Straffansva

	Aktører/ roller i byggherreforskriften			
	Byggherre eller byggherrens representant (***)	Prosjekterende	Koordinator	Arbeidsgiver/ Enkeltmannsbedrift
og prosjektering	§ 5	§ 17		
g SHA i prosjekteringsfasen	§ 13		§ 14	
g av risikoforholdene i tilbuds- (Anbudsfasen)	§ 6	§ 17	§ 14	
S-system i de foretak som er nn i prosjektet	§ 11			
e av SHA-plan (*)	§ 7		§ 14	
de SHA-tiltak på bygge- og ssen	§ 9		§ 14	§ 18
elding til Arbeidstilsynet	§ 10	§ 17		§ 10 (****)
sjon av bygget med tanke på MS i framtidige arbeider som , drift, riving mv.	§ 12		§14	
g SHA i utførelsesfasen	§ 13		§ 14	
ster over alle som utfører arbeid g anleggsplassen	§15			
s representant	§ 16			
ering og etterlevelse av SHA-plan				§ 18
ansplikten til arbeidstakerne og dene	§ 20			§ 19
r (**)		§ 20	§ 20	§ 20

Tilstand i dag:



Olsvikmarken borettslag

Vedlegg 3

- Takbelegg ok. Skiftet i ca. 2012
- Byggene er fra 1977 (40 år)
- Vinduer type Norgesvinduer. Skiftet i ca. 2006. Mye lekkasjer. Trekk m.m
- Kledning. Reparasjoner alle år.
- Energirapport







Litt om energirapporten:

I 2021 lovfestet Den europeiske union (EU) målet om å kutte minst 55 prosent klimagassutslipp innen 2030, samt bli klimanøytralt innen 2050. Senere sa Europakommisjonen frem en rekke lovforslag som skal bidra til at EU oppnår målet. Pakken kalles «Fit for 55», og er en del av Eus forpliktelser i Paris-avtalen.

En av tiltakene i «Fit for 55»-pakken er å revidere direktivet for bygningers energiytelse. Reviderte direktivet ble vedtatt av EU 25. juli 2023. Her lanseres det blant annet at eksisterende bygg skal være nullutslippsbygg innen 2050. Dette tilsvarer en energiklasse som ennå ikke er etablert. Hvert enkelt medlemsland etableres egne delmål om hvordan dette skal oppnås, og deretter innføres i norsk lov med noen tilpasninger. Det er derfor usikkert om dette vil gjelde i Norge.

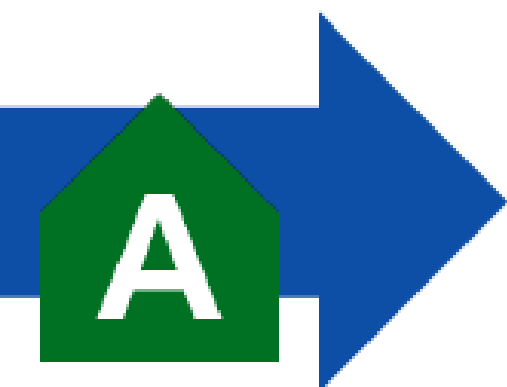
Det foreløpige forslaget innebærer en trinnvis innfasing av krav om at bygninger skal oppnå en energiytelse, innledningsvis energimerke G på den nasjonale merkeskalaen for energiytelse. Dette betyr at alle offentlig eide bygg og alle yrkesbygg, skal oppnå energimerke F i 2027 og E i 2030. Boligbygg skal oppnå energimerke F og E i 2033. I tillegg skal medlemslandene, gjennom handlingsplanen for rehabilitering, beskrive hvordan bygningene skal oppnå enda bedre energimerker innen 2040. Målet er at hele bygningsmassen skal være nullutslippsbygg innen 2050, men hvor raskt dette vil bli gjort, er usikkert.



sent av egne netto
omme år la
når dette klimamålet.

energiytelse og det
annet mål om at alle
energiklasse A. Det skal i
ppnås. Disse målene skal
akkurat hvilke krav som vil

g som har den dårligste
en, skal forbedre
l ha oppnådd minst
E innen henholdsvis 2030 og
itering, utarbeide en plan
og 2050. Målet er at hele
ette skal gå er ikke helt



Tiltakenes påvirkning på energimerke

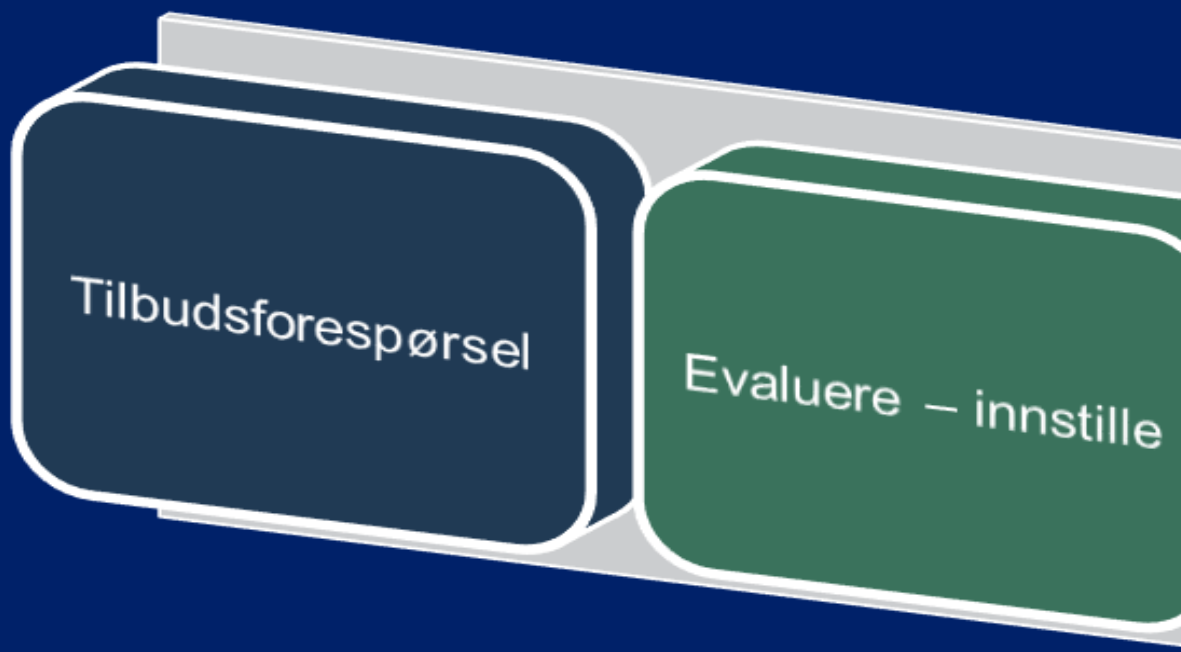
Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke
Dagens bygningsmasse	273,31 kWh/m ²	
	Sum andel EI netto oppvarmingsbehov 100 %	
Etterisolere Fasade 10cm, Utskiftning av vinduer og balkongdører	233,47 kWh/ m ² 10 %	
	Sum andel EI netto oppvarmingsbehov 100 %	
Varmepumpe luft til luft (Ny karakter for bebodde med installert varmepumpe)	169 kWh/m ² 44,5 %	
	Sum andel EI netto oppvarmingsbehov 62,8 %	

Balansert Ventilasjon

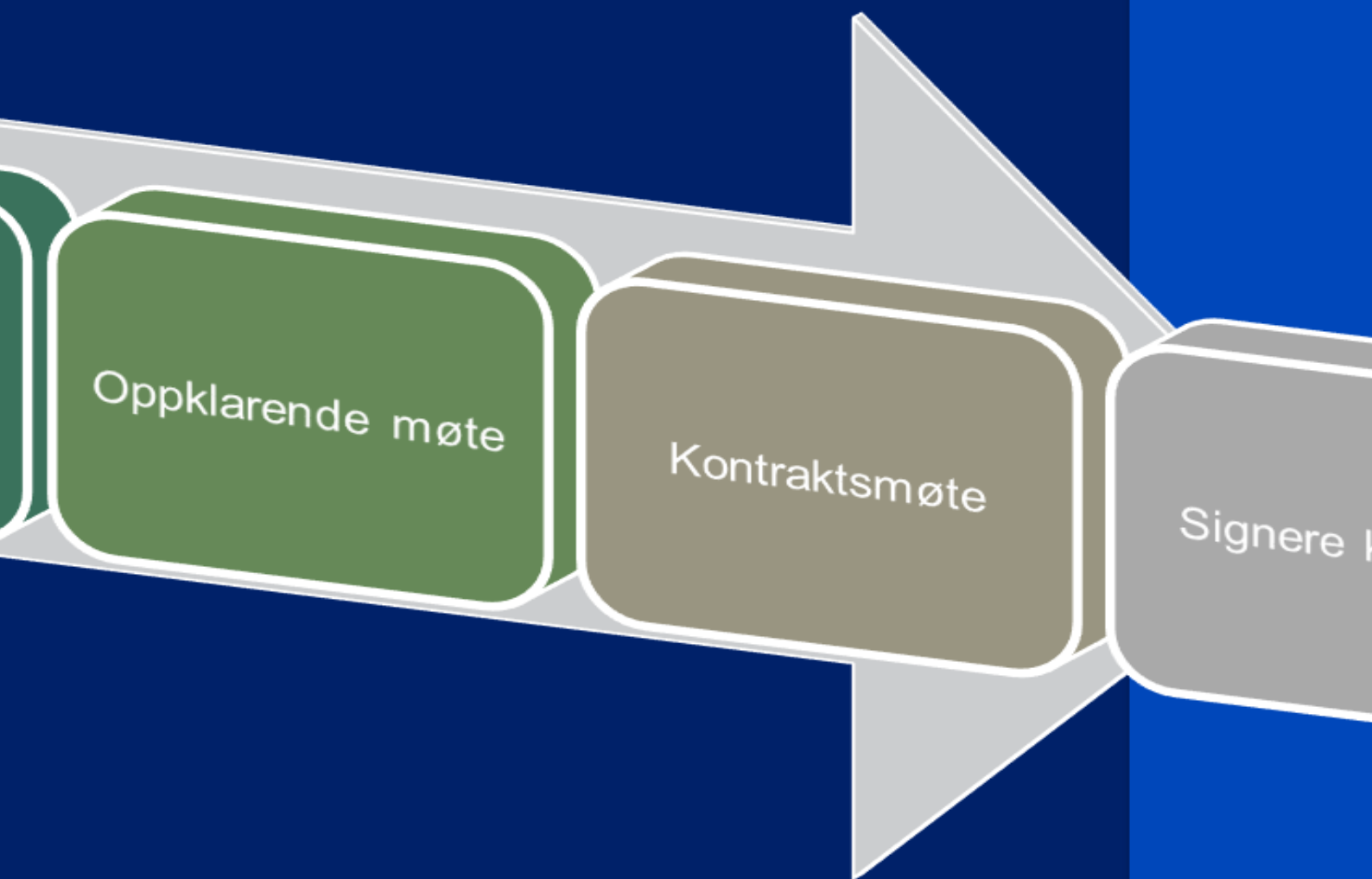
160,89 kWh/m²
5,7 %

Sum andel B netto-
oppvarmingsbehov
66,4 %

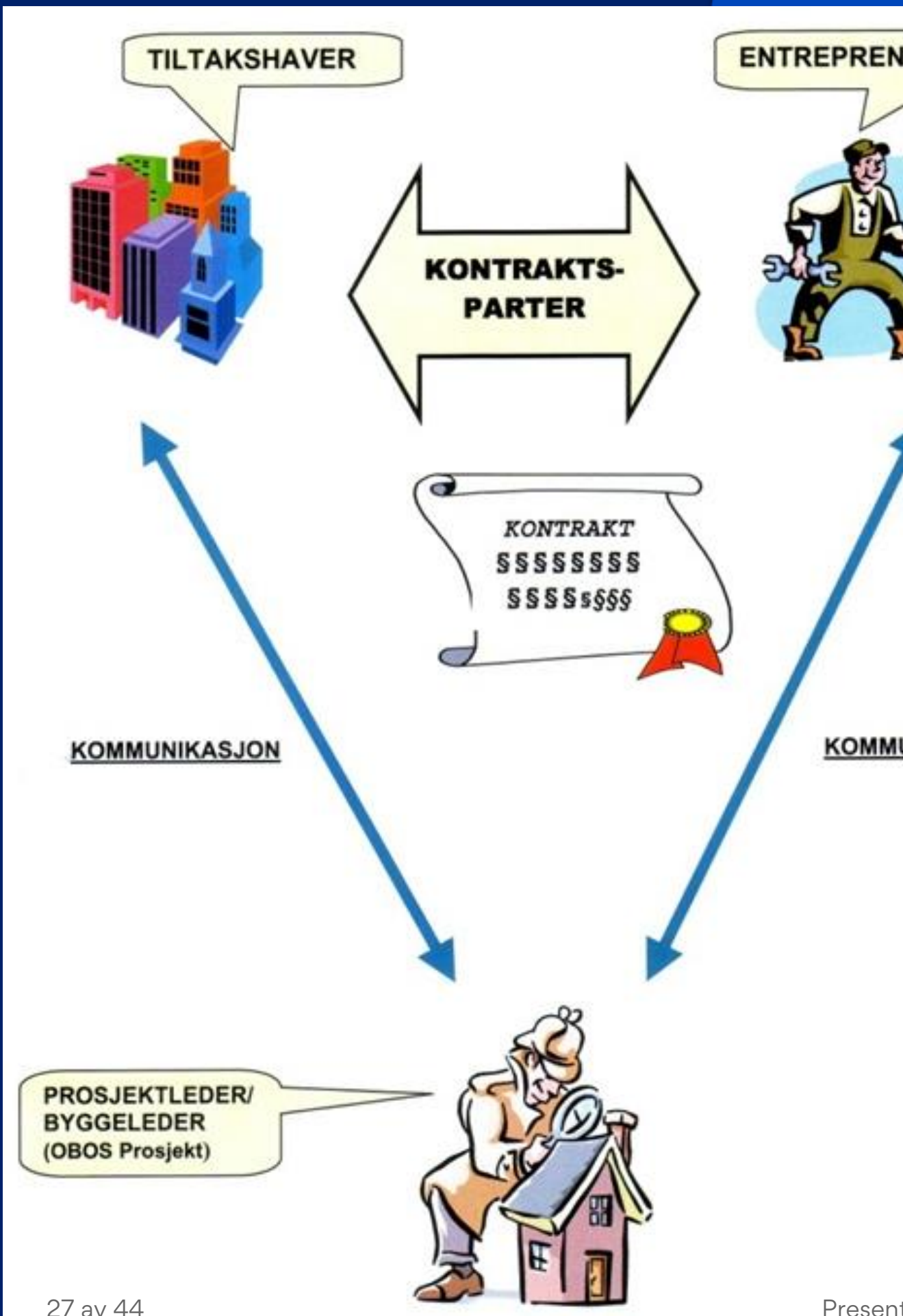
Prosesen i et prosjekt/prosjektledelse



se



Kontraktsparter – NS 8407:2011



Veien videre:

Pr. i da
tilbudsn

Spørsm
Individu
informa

Innkalli

Mulig E

Man vil

Vedtak

Fullma

og utarbeidet et grovkalkyle. Ikke valgt å bruke per
materiell på dette stadiet.

nål som dukker opp i etterkant kan rettes til prosj
uelle ting svares direkte, generelle spørsmål sva
asjon.

ng til ekstraordinær generalforsamling i etterkan

EGF før sommerferien.

l der stemme over prosjektgjennomføring eller ik

krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på m

kt kan benyttes.

Hille

Lod

Ege

eren prosjektering/Jonas
ldenggaard

en visning

Ols Salv

vikmarken borettslag v/H
vesen.

Forutsetninger

Følg
bere

- Bu

- Ny

- Forv
ber

gende forutsetninger er tatt m
egning av nye felleskostnader

dsjettpris fra OBOS prosjekt 76 mill.

tt låneopptak på 72 millioner – base
brukes 4 millioner av oppsparte mi

ventede årlige vedlikeholds besparel
egnet til 300 000,- (meget nøkternt t

Forutsetninger
forts.

- De

1

- Ba

- Du
kon
be

- Be
son

et er hensyntatt tidligere avsetning til
gjeld med dagens felleskostnader.
700 000,- i året.

sert på 5,5 % rente og 30 års nedbe

ignad kr 60 og Internett kr 220 per m
ommer på samme faktura er ikke med
regningen.

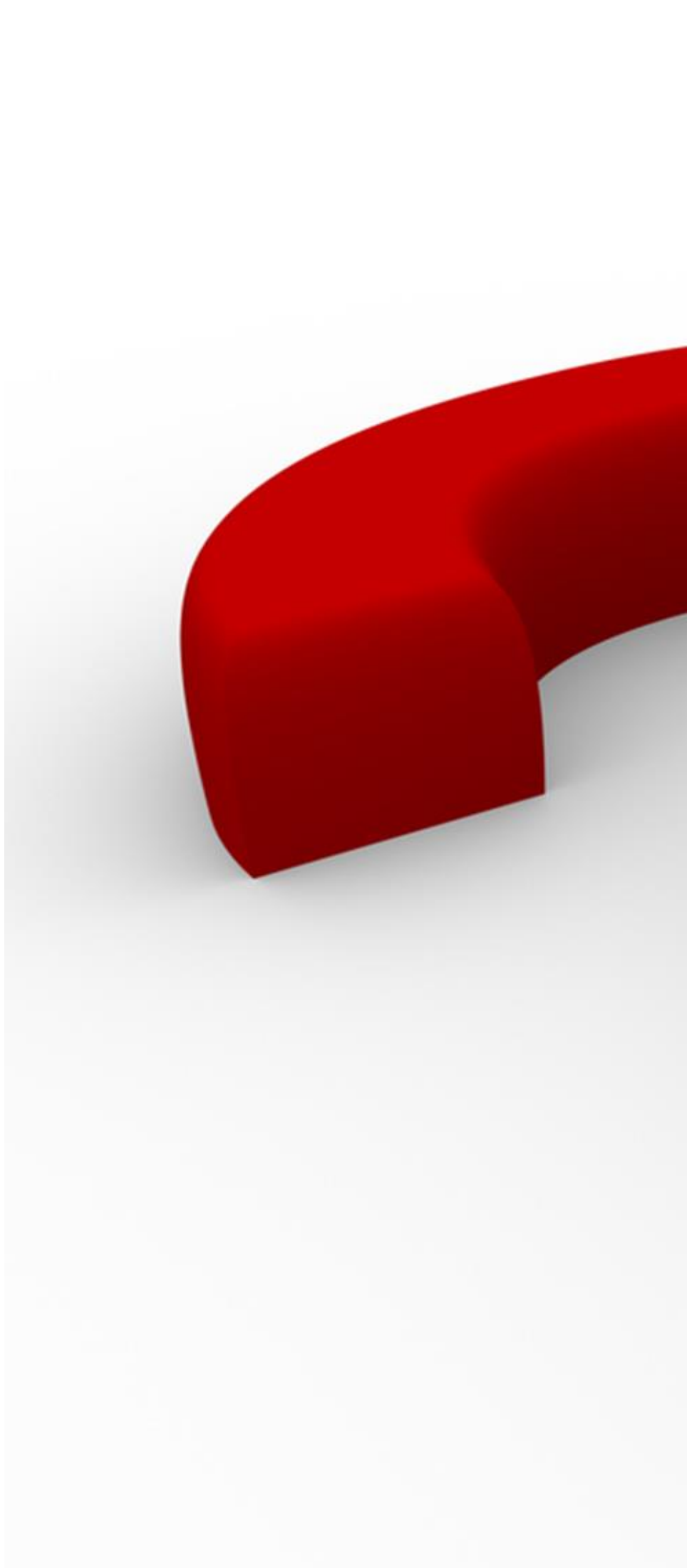
regningen er gjort med gjeldene and
m ble laget når borettslaget stod ferd

Økonomi/felleskost

Andelsbrøk	Felleskost i dag	Ber
0,65	4058	
0,66	4098	
0,76	4726	
0,77	4780	
0,91	5637	
0,92	5748	
0,96	5968	

stnader

regnet økning		Felleskost ett økning
	1579	56
	1595	56
	1839	65
	1860	66
	2193	78
	2237	79
	2322	82





Referat fra forberedende møte til ekstraordinær GF.

Møtet ble avholdt i kultursalen på Vannkanten. Det var 95 oppmøtte til møtet.

Agenda for møtet:

1. OBOS prosjekt sin rolle – prosjektledelse og byggherreansvar
2. Hilleren prosjektering AS sin rolle – arkitekt og søknadstjenester
3. Økonomi – Budsjettpris, lånebehov og beregnet økning i felleskostnader.

OBOS prosjekt:

Møtet starter med at Birger Bjørøy forklarer om styrets ansvar for vedlikehold og hindring av forfall. Henviser til side 3-6 i presentasjonen.

Videre forklares det om dagens tilstand for bygningsmassen. Takbelegget ble skiftet i 2012. Byggene er fra 1977, vinduer av typen norgesvindu ble skiftet i ca. 2006. På vinduer har det vært en god del lekkasjer og problemer med trekk. Kledning har vært utskifting og reparasjoner i alle år. Det er på tide med en utskifting av fasade som helhet for å få med alt.

Det er utarbeidet en energirapport av OBOS prosjekt. Henviser til side 9-10 i presentasjonen. Energirapporten konkluderer med at ved å gjennomføre foreslåtte oppgradering, vil borettslaget gå fra F til E i energimerking som helhet. De andeler som allerede har installert luft-luft varmepumpe kommer opp til C i energimerking. Dette betyr at ved gjennomføring av rehabilitering, samt at alle anskaffer luft-luft varmepumpe, vil borettslaget som helhet havne i energimerking C.

Veien videre etter dette møtet blir en innkalling til ekstraordinær GF, hvor mann stemmer om det blir prosjektgjennomføring eller ikke. Vedtak krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede som deltar på møtet. Fullmakt kan benyttes for de som ikke har samtykket til elektronisk kommunikasjon. Videre forklares prosessen hvis dette blir stemt frem. Etter en ekstraordinær GF vil det utarbeides en tilbudsforespørsel basert på tegninger. Her vil det også legges til grunn alle detaljer. Dette blir så sendt ut til en håndfull entreprenører som kvalifiserer til ett prosjekt i denne størrelsen. Når tilbudene er mottatt vil OBOS prosjekt sammen med styret gå igjennom alle innkomne tilbud, og vurdere hvilket firma som får jobben basert på en helhet. Det vil så avholdes oppklarende møte med gjeldene entreprenør, OBOS prosjekt og styret, etterfulgt av kontraktsmøte og signering av kontrakt. Deretter starter bygging.

Hilleren prosjektering:

Arkitekt Jonas Loddengaard forklarer sin rolle. Jonas fikk i oppdrag av styret å lage forslag til nytt uttrykk. Det er tatt utgangspunkt i at alle vinduer og terassedører byttes. Arkitekten har hatt i tankene å beholde de rene fine linjene i opprinnelig arkitektur, men samtidig lage ett mer moderne og tidløst uttrykk. På veggene er det valgt mørk Royalimpregnert kledning, og på boder og trappehus en mer naturlig trefarge. Materialvalget er i samråd med styrets ønske om material med lange vedlikeholds intervall. Royalkledning kan fint stå i 20 år uten noen form for behandling. Behandling i denne perioden blir kun en kosmetisk ting. Det er forslått stein på noen små sider, for å bryte litt opp. Boder direkte tilknyttet bolig er byttet til rette tak, for å få linjer som passer bedre til bygningen ellers. På bod vegger, samt inntrukkede felt mellom vinduer og frittstående boder er det lagt til en spilemønster, dette for å lage ett skyggespill på veggen. Beslag foran vinduer og rundt tak på boder o.l. er valgt i aluminium. Valget er gjort for å få en fin lys brytning, og samtidig ett rent material. Med rent material mener arkitekten material som ikke er belegg på for farge. Dette betyr at det ikke vil bli stygt når det blir slitt, og krever ikke vedlikehold.

Se vedlegg 1. illustrasjons tegninger. Tegninger er ikke tegnet på detaljnivå.

Styret Olsvikmarken Borettslag:

Henning Salvesen informerer. Vi har fått en budsjettpris fra OBOS prosjekt på 76 000 000,-. I denne prisen er det brukt grove tall for å prøve å unngå å sette prisen for lavt.

Forutsetninger som er brukt for beregningen av økning i felleskostnader er:

Nytt låneopptak 72 000 000,-

Bruk av 4 000 000,- av oppsparte midler. Her vil det slik det ser ut i dag være betydelig mer oppsparte midler, det er gjort forsiktig anslag for uforutsette kostnader før prosjektstart.

Forventede besparelser i vedlikehold årlig er satt til 300 000,- det er satt ett meget beskjedent tall for å ikke bomme på feil side. Vi antar at årlig besparelse vil bli betydelig høyere. Som kommentar koster kun maling i snitt årlig 500 000,-

Låneopptak beregnes med utgangspunkt i 5,5% rente og 30 års nedbetalingstid.

Dugnad på 60 kr og Internett 220kr er ikke beregnet med.

Beregningen er gjort med gjeldene andels brøker, som ble fastslått da borettslaget stod ferdig.

Foreløpige beregnede endringer i felleskostnader finnes på side 18 i presentasjonen i vedlegget.



Det gjøres oppmerksom på at det er brukt budsjettall, og forsiktige beregninger på besparelser. De faktisk tall kan derfor bli lavere, og det vil gjøres alt som kan for å holde økning av felleskostnader så lave som mulig.

Det er en gunstig tid å innhente anbud og starte en slik prosess mtp. at det for tiden er lite aktivitet i bygge bransjen. Det vil derfor være mange tilbydere som ønsker å kjempe om å få gjøre denne jobben. Styret konkluderer også med at det samtidig som det er ett vedlikeholdsbehov og ett behov for økning av energiklasse, så er det også behov for en modernisering av utseende. Dette vil være med å løfte både verdi og å gjøre borettslaget vårt til en enda finere plass å bo.

Vedlegg med forklaringer:

Vedlegg 1. Illustrasjonstegninger: Dette er tegninger for å illustrere uttrykk/utseende. Illustrasjonen vil ikke være 100%. Det kan nevnes at glassrekkverk på terrasser blir erstattet med stående kledning. Og overbygg rundt trappeganger vil bli mer bygget inn med større tak for å hindre vær og vind. Se derfor på tegninger med det i tankene at det er helheten som skal frem. Dører er også tatt med og blir en del av prosjektet å endre/bytte ut.

Vedlegg 2. felleskostnader individuelle: Dette vedlegget viser hver enkelt sine felleskostnader i dag, og forventet etter økning. Les beskrivelsen godt øverst i vedlegget for å forstå tallene.

Vedlegg 3. Presentasjon fra infomøte 02.05.2024 : Her finnes presentasjonen som ble presentert for det oppmøtte. Det er denne det er henvisninger til i referatet.

Spørsmål fra beboere:

Styret ber om at alle beboere som har spørsmål om rehabilitering sender de fortløpende som en direktemelding til styret. Vi kommer da til å svare på individuelle spørsmål direkte. Spørsmål som kan være interessante for alle å vite svare på vil vi svare på som en fellesmelding. Styret ber innstendig om at alle spørsmål rettes som melding, og at det ikke brukes oppslag funksjonen. På denne måten slipper vi at viktig informasjon forsvinner i mengden.

Følgende spørsmål ble stilt fra salen:

- **Vil bodene (boder ved inngangsdør) bli større eller mindre enn dagens løsning**
 - Bodene har pr dags dato skråtak. Taket vil bli rett tak. Det er ikke satt en nøyaktig høyde enda. Bodene vil blir tilnærmet samme m3 størrelse som før.
- **Altaner og terrasser?**
 - De vil få tett rekkverk

- Gjerdet rundt vil tilpasses det nye uttrykket, detaljer rundt dette er ikke avklart på dette tidspunkt.
- Hvorfor velger vi stående kledning?
 - Velger liggende kledning de utsatte plassene da det er enklere å skifte ut ved råte o.l.
 - Stående kledning er valgt der det er balkong eller terrasse hvor stående kledning treffer.
 - Stående kledning vil også være med å bryte opp i brakke/fuglekasse følelsen som mange har i dag .
 -
- Blir balkongene like i størrelsen?
 - Arkitekt har gjort forarbeid for å tege inn korrekte størrelser.
 - Vi vil la balkongene stå slik de er i dag. De som ikke er søkt om før de ble bygget ut, vil tilbakestilles til original størrelse.
- Solskjerming, er det tenkt noe på det?
 - Arkitekt har ikke sett på dette. Dette er noe styret må se på, det er ikke tiltenkt solskjerming med som en del av dette prosjektet.
 - Styret velger et helhetlig uttrykk med tanke på vinduer.
- Hvilket tidsperspektiv er det på prosjektet?
 - Det baserer seg på hva resultatet blir etter en Ekstraordinær GF. Vi har sammen med obos satt et estimat på en byggetid på 2 år. Vi ønsker å holde byggetid så lav som mulig.
- Hva er tenkt med de grønne dørene ?
 - Under utarbeidelse av budsjettpris ble det diskutert hvor det skulle settes strek. Derfor ble det som utgangspunkt beholdt dagens dører. Styret innser at dette vil stå seg dårlig med det nye uttrykket. Det vil derfor bli tatt med ytterdører som står i stil i prosjektet.
- Hva betyr dette med tanke på en verdiøkning?
 - Det er ikke satt noe pris på hva en verdiøkning vil være. Vi kan kun konstantere at det vil være en verdiøkning.
- Trappene- vil trinnene skiftes ut?
 - De skiftes til strekkmetsall, sklisikre osv.
- Tretrapper inn til 4-roms på bakkeplan:
 - Der er det beboer selv som har ansvar for vedlikehold. Derfor kan folk utbedre egen trakk selv.

- Er det mulig å få til at beboere selv kan få velge om de kan få sette opp glass eller lignende ved de innebygde trappehusene. Spesielt de med vær og vind fra nord?
 - Det er som utgangspunkt satt opp at det blir minst mulig individuelle tilpasninger, men det vil selvfølgelig bli tatt hensyn til at det må være fornuftig i bruk.
 - Det vil komme retningslinjer for hvordan dette blir, det vil i så fall bli en opsjon som entreprenør utfører.
- Strekkemalltrapper – hundeeiere:
 - Vi velger en variant som er litt mer perforerte slik at dyrene ikke vil ta skade av dette
- Kledning på garasjen:
 - Bordene gjøres mørke for å tilpasses resten av borettslaget. Dette er såpass på detaljnivå at vi er ikke kommet der
- Helt svarte altanene – vil dette bli veldig varmt om sommeren?
 - Det er fortsatt en åpen konstruksjon. Så arkitekt ser ikke på dette som et problem.
 - Styret vil ta dette med seg videre , og se på alternative løsninger, kanskje den lyse kledningstypen.
- Er det mulighet for å få et åpne/lukke vindu i stuen?
 - Sist det ble byttet så fikk noen anledning til å bytte. Vi ser for oss at det vil være mulig å få dette, men da kun vinduene i stue.
 - Utgangspunktet er at det byttes likt mot likt.
 - Men de vinduene i stue som det var mulig å velge vindu med åpning i forrige runde med vinduer, vil prøve gjøre dette mulig også denne gang.
- Skilleveggene/ gjerder – er dette tenkt på?
 - Disse tilpasses uttrykket. De er ikke en del av tegningene pr dags dato. Kledning vil bli byttet. Vi har ikke kommet på detaljnivå når det gjelder lengre leegger, mur osv. Dette må vi ta videre i prosessen
- Leegger/terrasser – Kan det settes opp noe lyst på innsiden. Det vil bli veldig mørkt!
 - Vi tar det med videre og skal se på muligheten for lyst treverk på innsiden, ref. spørsmål lengre oppe.
- Kan borettslaget søke om IN (individuelle lån) lån:
 - Ikke sjekket mulighet for det. Styret tar det med seg og ber OBOS hjelpe oss med muligheter, fordeler og ulemper.

- Er det et tidspunkt for hvor langt tilbake en kan søke om tilskudd (energi), altså er det lurt å vente på det ?
 - Om en skal sitte å vente på at tilskudd skal bli innført, så kan en vente lenge.
 - Erfaringsmessig er at kommer det en tilskuddsordning så går prisene opp, entreprenørene vil da ha mer for å utføre jobben. Grunnen er jo at da blir det ett rush med jobber som skal utføres.
 - Bygge bransjen er inne i en tid med lite aktivitet nå. Det vil derfor være svært gunstig for oss å gå inn i en anbudsrunde nå. Det vil være mange tilbydere som også slår seg positivt for prisen.
- Hva gjør Obos for å forsikre seg om at en entreprenør vi binner oss til ikke ryker:
 - OBOS prosjekt sjekker entreprenør grundig. Det blir sjekket opp dagens økonomiske situasjon. Samt at det kreves at utførende entreprenør stiller 10% bankgaranti. Mann kan dog aldri helgardere seg mot konkurs.
 - Den 8407 kontrakten som blir brukt er veldig gunstig for oss som byggherre
 - Det skal være innestående beløp på 7,5% , dette betyr at fullt beløp blir ikke utbetalt før overtagelse er ferdig. Det blir heller ikke fakturert for mer underveis enn arbeidet som allerede er utført.
 - Så man er ganske godt sikret
- Kan en betale ned lånet individuelt pr enhet:
 - Det er ikke så lett å få til i alle borettslag. Her sjekker vi med OBOS hva som er vanlig, og for og mot argumenter.
- Utfordringen med garasjen – hvordan vil dette prosjektet påvirke et sånt prosjekt:
 - Vi har hatt inne flere konsulenter, som sier at vi trenger ikke utføre noe. Det er ikke noe vi kan gjøre om vi ikke skal rive hele og bygge nytt
 - Vi gjennomfører vedlikehold for å hindre vanninntrengning.
Så enkelt oppsummert: det er ikke noe garasje-prosjekt
- Spørsmål fra salen på hvorfor arkitekt kalle kledningstype for Møre Royal, som er en leverandør :
 - Arkitekt forklarer at det er litt feil ordleggelse, fordi Møre Royal er brukt som eksempel ifm. Tegninger for å ha en konkret farge om material.
 - Når det skal hentes inn anbud på dette, så vil det være royalimpregnert kledning mann etterspør.
- Vil husleien øke med en gang eller etter byggestart, når noen må vente til slutten ?
Husleien vil øke samtidig for alle uansett hvor i byggeprosessen din rekke blir påbegynt.
Det er ikke avgjort 100% hvordan dette skal gjennomføres, men styret ser for seg en gradvis økning. Der vil det være slik at første økning kommer ved



OBOS

byggestart og siste ved bygge slutt. På denne måten blir overganger mer smidig for alle.

Referent: Rikke Salvesen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 6139 Selskapsnavn: Olsvikmarken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rikke Salvesen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Rehabilitering av borettslaget

Gjennomføre rehabilitering ihht fremlagt presentasjon og forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Prioritet på lån

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6139

Olsvikmarken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Olsvikmarken Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 08:00 og lukker 16. mai kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6139>

Det holdes også et frivillig møte 13. mai kl. 19:00 , Felleslokalet.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Viktig informasjon ved gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Møtet gjennomføres med både digital avstemming og fysisk møte. Det vil kun være mulig å avgi stemme en av plassene. Det vil si at du må velge om du vil avgi digital stemme eller fysisk stemme på papir. Beboere som ikke har godkjent digital kommunikasjon vil få papirene i posten samme dag innkalling blir sendt ut. Der vil det også være stemmeseddel som må leveres ved avstemming. For beboere som får innkallingen elektronisk og ikke ønsker å stemme digitalt, må skrive ut stemmeseddel og ta denne med fysisk på møtet. Møtet som blir avholdt vil kun fungere som et infomøte med avstemming. Det vil ikke være mulig å ta opp andre saker da vi kun skal behandle denne ene saken. Her skal det stemmes for eller i mot forslaget. Representanter fra styret vil kunne svare på spørsmål rundt denne saken, som ikke ble besvart under informasjonsmøtet i forkant.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Rehabilitering av borettslaget
5. Prioritet på lån

Med vennlig hilsen,
Styret i Olsvikmarken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder Rikke Salvesen som møteleder.

Forslag til vedtak

Rikke Salvesen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

Forslag til vedtak

Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Gjennomføring med digital og fysisk avstemming vil gi alle beboere i borettslaget mulighet til å avgj stemme i en så viktig sak. Vår innstilling er derfor at innkalling godkjennes slik den er.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Rehabilitering av borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Rehabilitering av borettslaget som informert på beboermøte 02.05.24 . Referat fra møtet med vedlegg er vedlagt. Alle detaljer videre besluttet av styret gjennom jevnlig beboermøter for avklaring

Styrets innstilling

Styret gis mandat til å igangsette og gjennomføre rehabilitering med låneopptak på inntil 76 millioner kroner

Forslag til vedtak

Gjennomføre rehabilitering ihht fremlagt presentasjon og forslag.

Vedlegg

1. Illustrasjonstegninger.pdf
 2. Felleskostnader individuelle.pdf
 3. Presentasjon fra infomøte 02.05.2024 pdf.pdf
 4. Referat infomøte 02.05.24.pdf
-

Sak 5

Prioritet på lån

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med låneopptak kreves det av banken at lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen. Borettsinnskuddene (det som var betalt som innskudd i andelene når de var ny) er sikret ved en tinglyst fellesobligasjon. Når borettslaget nå skal ta opp nytt lån vil banken kreve at dette lånet får prioritet foran denne fellesobligasjonen.

Styrets innstilling

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Forslag til vedtak

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Dobbelfals tett 19x123
Møre Royal Setersvart RS.25
m/spilemønster

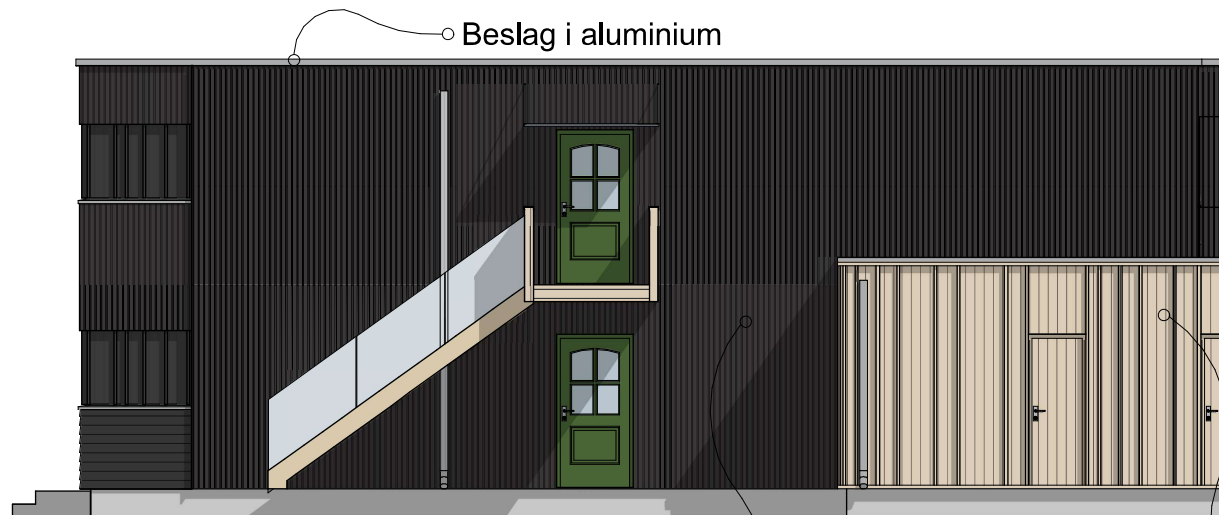


Fasade øst

Weatherboard er
gjæret i hjørnene.

Weatherboard 19x148
Møre Royal Setersvart RS.25

Dobbelfals tett 19x123
Møre Royal Setersvart RS.25
m/spilemønster



Fasade nord

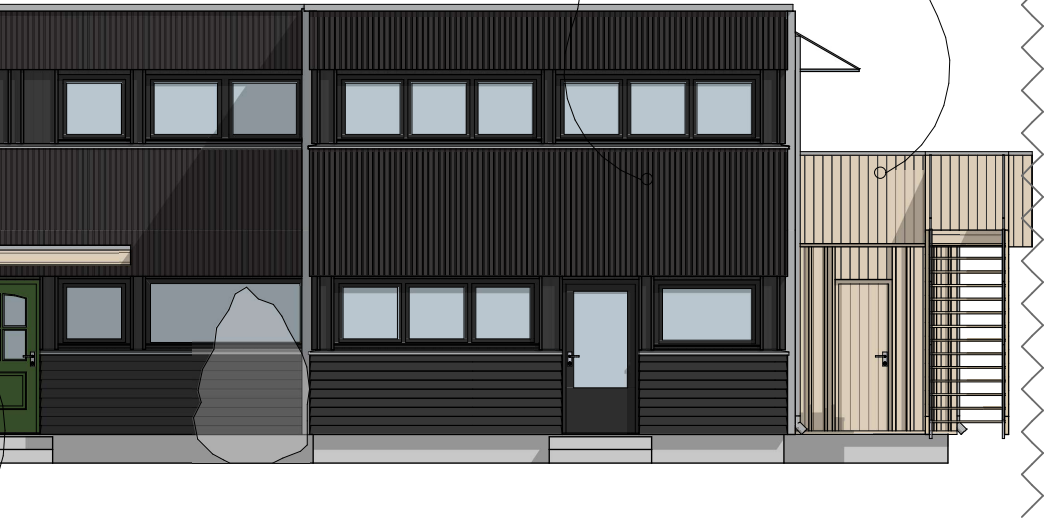
Dobbelfals med fuge 19x148
Møre Royal Setersvart RS.25

Beslag i aluminium

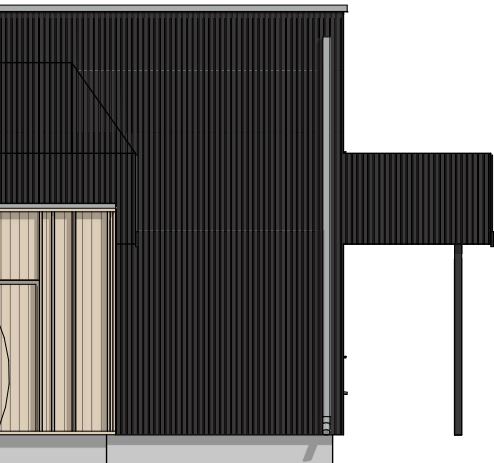
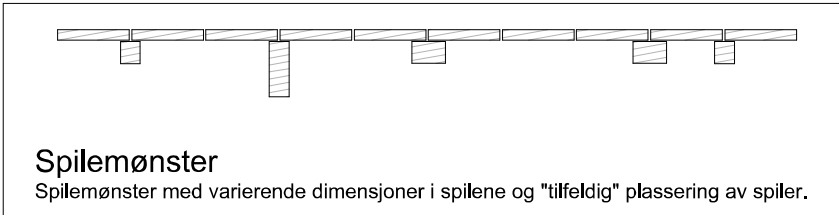
Setersvart RS.25

Dobbelfals med fuge 19x148
Møre Royal Setersvart RS.25

Dobbelfals tett 19x98
Møre Royal Natur R0.0



5 Dobbelfals tett 19x98
Møre Royal Natur R0.0
m/spilemønster

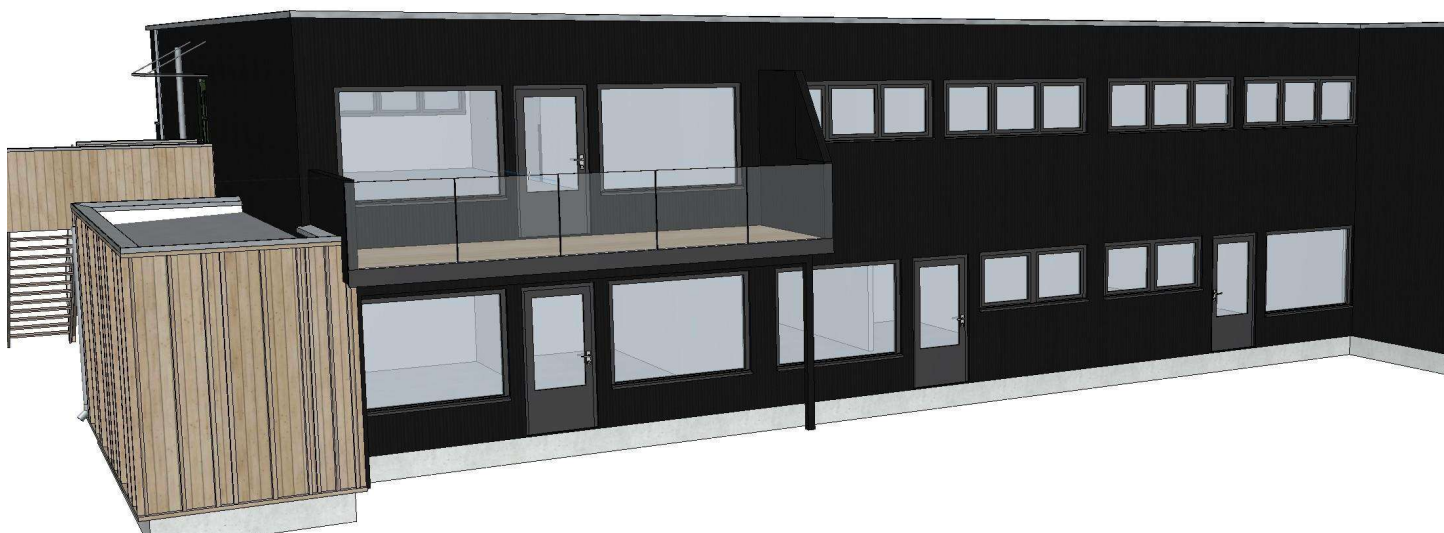
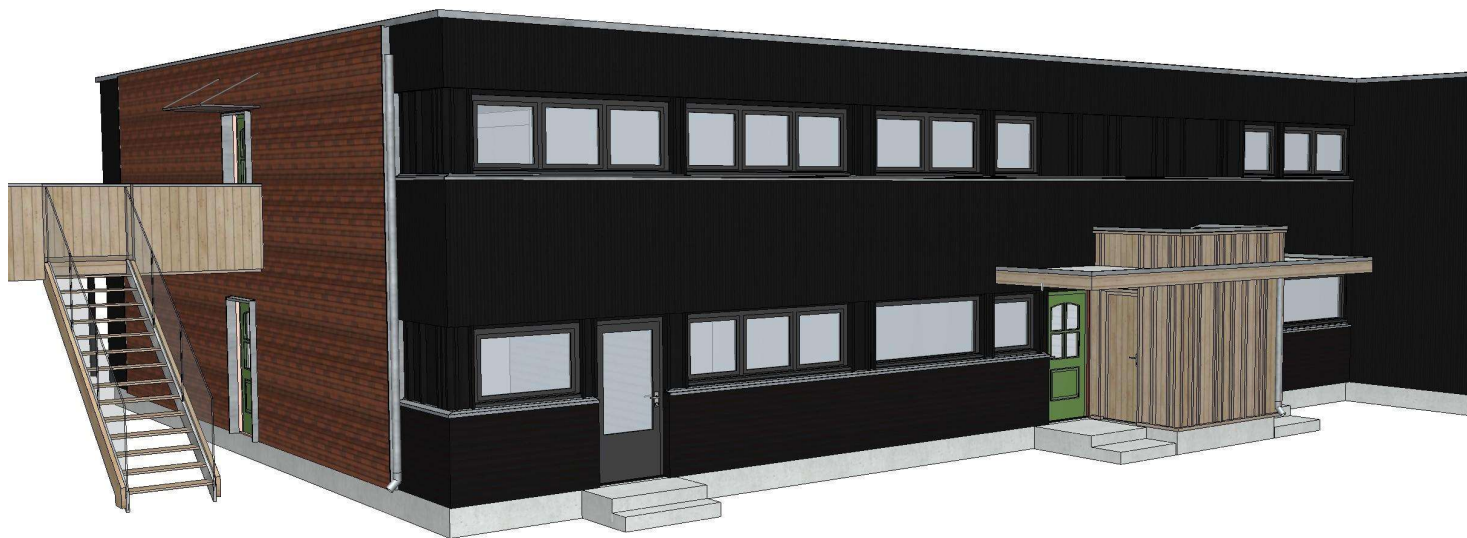


Dobbelfals tett 19x98
Møre Royal Natur R0.0
m/spilemønster

Rev.nr.	Beskrivelse	Dato utf.	Sign.

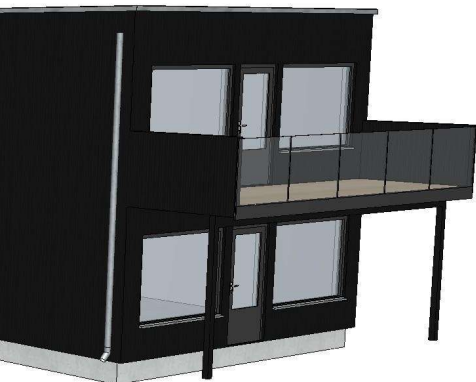
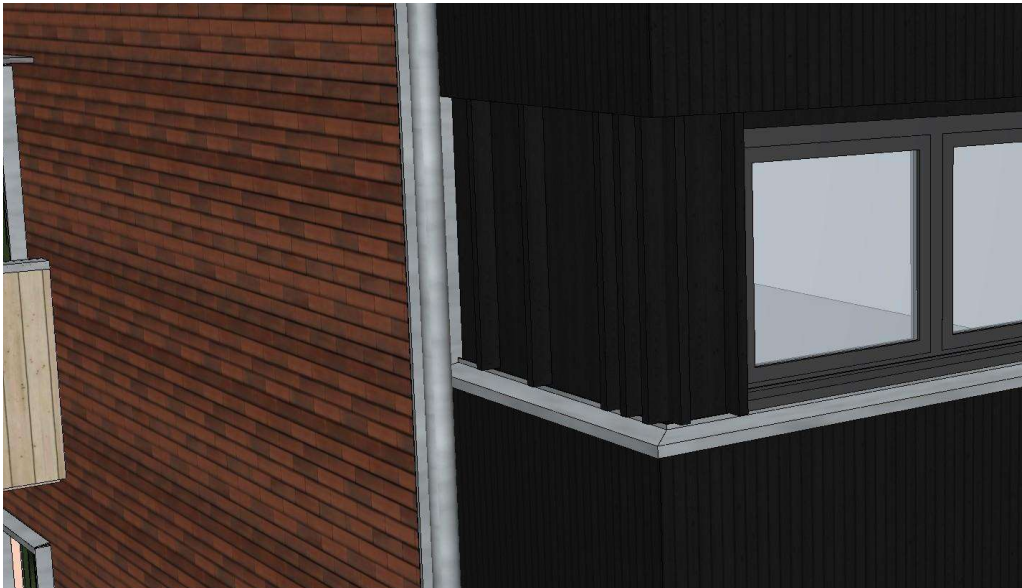
SKISSE 19.01.2024

Prosjekt: Olsvikmarken, 5183 BERGEN Fasaderehabilitering og etterisolering.		Kontroll prosjekt: Sign.: JBL Kontroll:	
Tiltakshaver: Olsvikmarken borettslag Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning		Gnr./Bnr./Festnr.: 24/142	
Prosjekterende:  HILLEREN PROSJEKTERING AS		 BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 11.01.2024	
Tegning: Fasade Nord og Øst		Målestokk: 1:100	A3
Tegningsnr.: A40-01		Rev.: .	.



Vedlegg 1

Setersvart RS.25



SKISSE 19.01.2024

Prosjekt: Olsvikmarken, 5183 BERGEN <i>Fasaderehabilitering og etterisolering.</i>		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll: JBL	
Tiltakshaver: Olsvikmarken borettslag <i>Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning</i>		Gnr./Bnr./Festenr.: 24/142	
Prosjekterende:  HILLEREN PROSJEKTERING AS		 BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 11.01.2024	
Tegning: Perspektiver 1. Illustrasjonstegninger.pdf		Målestokk: A3	Rev.: .
Tegningsnr.: A40-03			



SETERSVART RS.25

Vedlegg 1



Eksempel på spilevegg

MØREROYAL SETERSVART – NY



IRKET 1–2 ÅR



MØREROYAL SETERSVART – VÆRPÅVIRKET 1–2 ÅR



SKISSE

19.01.2024

Prosjekt: Olsvikmarken, 5183 BERGEN <i>Fasaderehabilitering og etterisolering.</i>		Kontroll prosjekt:	
		Sign.: JBL	Kontroll:
Tiltakshaver: Olsvikmarken borettslag <i>Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning</i>		Gnr./Bnr./Festenr.: 24/142	
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS		 BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 11.01.2024	
Tegning: Materialer		Målestokk: 1:1,891	A3
		Tegningsnr.: A40-04	Rev.: .

1. Illustrasjonstegninger.pdf

I dette vedlegget kan hver og en finne sin egen adresse og faktisk kosnad
 220kr i denne utregningen. Dette er summer som kommer på dagens fa
 Det er tatt med en egen kolonne med fullt låneopptak på 76 mill som e

Det er de 2 kollonner som er merket med 72 mill i låneopptak dere ska

		Dagens felleskostnader (dugnad, garasje og internett er ikke med)
Andelsnr	Adresse	Dagens felleskostnader
	1 Olsvikmarken 188	596
	2 Olsvikmarken 190	596
	3 Olsvikmarken 192	596
	4 Olsvikmarken 194	596
	5 Olsvikmarken 196	405
	6 Olsvikmarken 198	596
	7 Olsvikmarken 200	596
	8 Olsvikmarken 202	596
	9 Olsvikmarken 204	596
	10 Olsvikmarken 206	574

ad i dag, forventet økning og kost etter økning. Det presiseres at det er ikke tatt med dug
 aktura, så husk å legge de til!
 n værstefallsteori.

l se på som reelle.

Økte kostnader per måned		Økte kostnader per måned	
basert på låneopptak 76 mill og bruk av oppsparte midler 4 mill.		basert på låneopptak 72 mill og bruk av oppsparte midler 4 mill.	
Det er også gjort fratrekk for kostnader ved vedlikehold som borettslaget sparer dersom rehabilitering gjennomføres.		Det er også gjort fratrekk for kostnader ved vedlikehold som borettslaget sparer dersom rehabilitering gjennomføres.	Lån 72 mill
Økning per måned:		Økning per måned:	Forventede felleskostn
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	1729	1579	
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	2543	2322	
8	2449	2237	

11	Olsvikmarken 208	5968
12	Olsvikmarken 210	5968
13	Olsvikmarken 212	5968
14	Olsvikmarken 214	5968
15	Olsvikmarken 44	5637
16	Olsvikmarken 46	5637
17	Olsvikmarken 48	5637
18	Olsvikmarken 50	5637
19	Olsvikmarken 52	4780
20	Olsvikmarken 52 A	4780
21	Olsvikmarken 54	4726
22	Olsvikmarken 54 A	4726
23	Olsvikmarken 56	5968
24	Olsvikmarken 58	5968
25	Olsvikmarken 60	4726
26	Olsvikmarken 60 A	4726
27	Olsvikmarken 62	4726
28	Olsvikmarken 62 A	4726
29	Olsvikmarken 64	5968
30	Olsvikmarken 66	5968

2543	2322	
2543	2322	
2543	2322	
2543	2322	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2036	1860	
2036	1860	
2013	1839	
2013	1839	
2543	2322	
2543	2322	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2543	2322	
2543	2322	

31	Olsvikmarken 68	5968
32	Olsvikmarken 70	5968
33	Olsvikmarken 72	4780
34	Olsvikmarken 72	4780
35	Olsvikmarken 74	5637
36	Olsvikmarken 76	5637
37	Olsvikmarken 78	4726
38	Olsvikmarken 78 A	4726
39	Olsvikmarken 80	4726
40	Olsvikmarken 80 A	4726
41	Olsvikmarken 82	5637
42	Olsvikmarken 84	5637
43	Olsvikmarken 86	4726
44	Olsvikmarken 86 A	4726
45	Olsvikmarken 30	4726
46	Olsvikmarken 30 A	4726
47	Olsvikmarken 32	5637
48	Olsvikmarken 34	5637
49	Olsvikmarken 36	5637

	2543		2322	
	2543		2322	
	2036		1860	
	2036		1860	
	2402		2193	
	2402		2193	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2402		2193	
	2402		2193	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2402		2193	
	2402		2193	
	2402		2193	

51	Olsvikmarken 40	4726
52	Olsvikmarken 40	4726
53	Olsvikmarken 126	4726
54	Olsvikmarken 126 A	4726
55	Olsvikmarken 128	5637
56	Olsvikmarken 130	5637
57	Olsvikmarken 132	5637
58	Olsvikmarken 134	5637
59	Olsvikmarken 136	4726
60	Olsvikmarken 136 A	4726
61	Olsvikmarken 186	4726
62	Olsvikmarken 186 A	4726
63	Olsvikmarken 184	5637
64	Olsvikmarken 182	5637
65	Olsvikmarken 180	5637
66	Olsvikmarken 178	5637
67	Olsvikmarken 176	4726
68	Olsvikmarken 176 A	4726
69	Olsvikmarken 174	4098
70	Olsvikmarken 174 A	4098

2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2013	1839	
2013	1839	
1746	1595	
1746	1595	

71	Olsvikmarken 172	4726
72	Olsvikmarken 172 A	4726
73	Olsvikmarken 170	5637
74	Olsvikmarken 168	5637
75	Olsvikmarken 166	4726
76	Olsvikmarken 166 A	4726
77	Olsvikmarken 164	5968
78	Olsvikmarken 162	5968
79	Olsvikmarken 160	5968
80	Olsvikmarken 158	5968
81	Olsvikmarken 156	4780
82	Olsvikmarken 156 A	4780
83	Olsvikmarken 154	5637
84	Olsvikmarken 152	5637
85	Olsvikmarken 150	5637
86	Olsvikmarken 148	5637
87	Olsvikmarken 146	4726
88	Olsvikmarken 146 A	4726
89	Olsvikmarken 144	5637
90	Olsvikmarken 142	5637

2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	
2013	1839	
2013	1839	
2543	2322	
2543	2322	
2543	2322	
2543	2322	
2036	1860	
2036	1860	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	

91	Olsvikmarken 140	5637
92	Olsvikmarken 138	5637
93	Olsvikmarken 124	5637
94	Olsvikmarken 122	5637
95	Olsvikmarken 120	5637
96	Olsvikmarken 118	5637
97	Olsvikmarken 116	4780
98	Olsvikmarken 116 A	4780
99	Olsvikmarken 114	4726
100	Olsvikmarken 114 A	4726
101	Olsvikmarken 112	5637
102	Olsvikmarken 110	5637
103	Olsvikmarken 108	5637
104	Olsvikmarken 106	5637
105	Olsvikmarken 104	4726
106	Olsvikmarken 104 A	4726
107	Olsvikmarken 102	4726
108	Olsvikmarken 102 A	4726
109	Olsvikmarken 100	5637
110	Olsvikmarken 98	5637

2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2036	1860	
2036	1860	
2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2402	2193	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2013	1839	
2402	2193	
2402	2193	

111	Olsvikmarken 96	4726
112	Olsvikmarken 96 A	4726
113	Olsvikmarken 94	4726
114	Olsvikmarken 94 A	4726
115	Olsvikmarken 92	5637
116	Olsvikmarken 90	5637
117	Olsvikmarken 88	4726
118	Olsvikmarken 88 A	4726

	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2013		1839	
	2402		2193	
	2402		2193	
	2013		1839	
	2013		1839	

Olsvikmarken bolig

Velkommen til informasjons



Info. fasaderehabilitering

rettslag

smøte



Agenda :

- Obos Prosjekt sin rolle – prosjektleder byggherreansvar.

v/ Prosjekt og byggeleder : Birger M. Bjørn

- Hilleren prosjektering AS sin rolle – arkitekt og søknadstjenester

v/Arkitekt : Jonas Bakke Loddengaard

- Økonomi – Budsjettpris og beregnet økologiske felleskostnader

v/ nest-leder Olsvikmarken BRL: Henni

lse og

orøy

kitekt og

kning i

ng Salvesen

1. Styre
Bygg

2. Tilsta

3. Veier

4. Spørs

ts ansvar vedr. vedlikehold
herreforskriften

nd i dag

n videre i prosjektet

smål til slutt

Styrets ansvar:

Styre
bygni
blanc
fasad
verdic
boret

Nød

Påko
2/3 fl
stem

t har som en av sine oppgaver å holde
ingsmassen vedlike og hindre forfall.
I annet, fellesareal, etasjeskiller, trap
ler og utvendig areal. Dette for å ta v
en av boligen til den enkelte og verd
tslaget generelt.

vendig vedlikehold avgjøres av styret

stninger og oppgraderinger må vedt
ertall. Gjelder da av antall oppmøtte
meberettigede. Fullmakt kan brukes.

Styre
Pros

Bygg
sette

Bygg
styre

Obo

et har valgt å bruke Obos prosjekt
sjekt og byggeledelse.

gherreforskriften inntreffer når e
er i gang et tiltak.

gherreansvar vil da ligge på
et/borettslaget.

s prosjekt følger opp dette for s

Byggherrens plikter

Plikter

Planlegging

Koordinering

Innarbeiding
grunnlaget.

Krav til HMS
engasjert in

Utarbeidels

Forebyggen
anleggsplas

Forhåndsmo

Dokumenta
å ivareta HM
vedlikehold

Koordinering

Oversiktslis
på bygge- o

Byggherrens

Implemente

Informasjon
verneombud

Straffansva

	Aktører/ roller i byggherreforskriften			
	Byggherre eller byggherrens representant (***)	Prosjekterende	Koordinator	Arbeidsgiver/ Enkeltmannsbedrift
og prosjektering	§ 5	§ 17		
g SHA i prosjekteringsfasen	§ 13		§ 14	
g av risikoforholdene i tilbuds- (Anbudsfasen)	§ 6	§ 17	§ 14	
S-system i de foretak som er an i prosjektet	§ 11			
e av SHA-plan (*)	§ 7		§ 14	
de SHA-tiltak på bygge- og plassen	§ 9		§ 14	§ 18
elding til Arbeidstilsynet	§ 10	§ 17		§ 10 (****)
sjon av bygget med tanke på MS i framtidige arbeider som , drift, riving mv.	§ 12		§14	
g SHA i utførelsesfasen	§ 13		§ 14	
ster over alle som utfører arbeid g anleggsplassen	§15			
s representant	§ 16			
ering og etterlevelse av SHA-plan				§ 18
ansplikten til arbeidstakerne og dene	§ 20			§ 19
r (**)		§ 20	§ 20	§ 20

Tilstand i dag:



Olsvikmarken borettslag

Vedlegg 3

- Takbelegg ok. Skiftet i ca. 2012
- Byggene er fra 1977 (40 år)
- Vinduer type Norgesvinduer. Skiftet i ca. 2006. Mye lekkasjer. Trekk m.m
- Kledning. Reparasjoner alle år.
- Energirapport







Litt om energirapporten:

I 2021 lovfestet Den europeiske union (EU) målet om å kutte minst 55 prosent klimagassutslipp innen 2030, samt bli klimanøytralt innen 2050. Senere sa Europakommisjonen frem en rekke lovforslag som skal bidra til at EU oppnår målet. Pakken kalles «Fit for 55», og er en del av Eus forpliktelser i Paris-avtalen.

En av tiltakene i «Fit for 55»-pakken er å revidere direktivet for bygningers energiklassifisering. Det reviderte direktivet ble vedtatt av EU 25. juli 2023. Her lanseres det blant annet at eksisterende bygg skal være nullutslippsbygg innen 2050. Dette tilsvarer en energiklasse som ennå ikke er etablert. Hvert enkelt medlemsland etableres egne delmål om hvordan dette skal oppnås, og deretter innføres i norsk lov med noen tilpasninger. Det er derfor usikkert om dette vil gjelde i Norge.

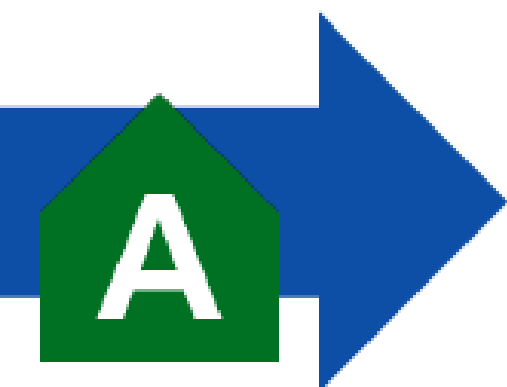
Det foreløpige forslaget innebærer en trinnvis innfasing av krav om at bygninger skal oppnå en energiklasse G på den nasjonale merkeskalaen innen 2030, og en energiklasse F i 2027 og E i 2030. Boligbygg skal oppnå energiklasse F og E i 2033. I tillegg skal medlemslandene, gjennom handlingsplanen for rehabilitering, beskrive hvordan bygningene skal oppnå enda bedre energimerker innen 2040. Målet er at hele bygningsmassen skal være nullutslippsbygg innen 2050, men hvor raskt dette vil bli gjort, er usikkert.



sent av egne netto
omme år la
når dette klimamålet.

energiytelse og det
annet mål om at alle
energiklasse A. Det skal i
ppnås. Disse målene skal
akkurat hvilke krav som vil

g som har den dårligste
en, skal forbedre
l ha oppnådd minst
E innen henholdsvis 2030 og
itering, utarbeide en plan
og 2050. Målet er at hele
ette skal gå er ikke helt



Tiltakenes påvirkning på energimerke

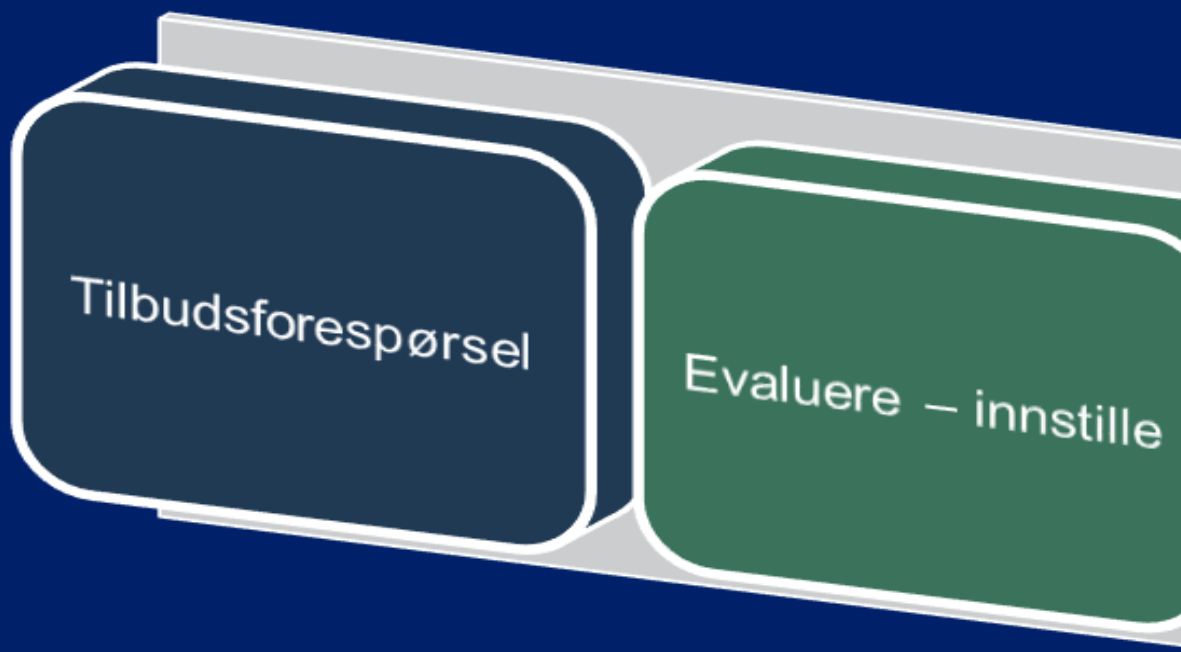
Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke
Dagens bygningsmasse	273,31 kWh/m ²	
	Sum andel EI netto oppvarmingsbehov 100 %	
Etterisolere Fasade 10cm, Utskiftning av vinduer og balkongdører	233,47 kWh/ m ² 10 %	
	Sum andel EI netto oppvarmingsbehov 100 %	
Varmepumpe luft til luft (Ny karakter for bebodde med installert varmepumpe)	169 kWh/m ² 44,5 %	
	Sum andel EI netto oppvarmingsbehov 62,8 %	

Balansert Ventilasjon

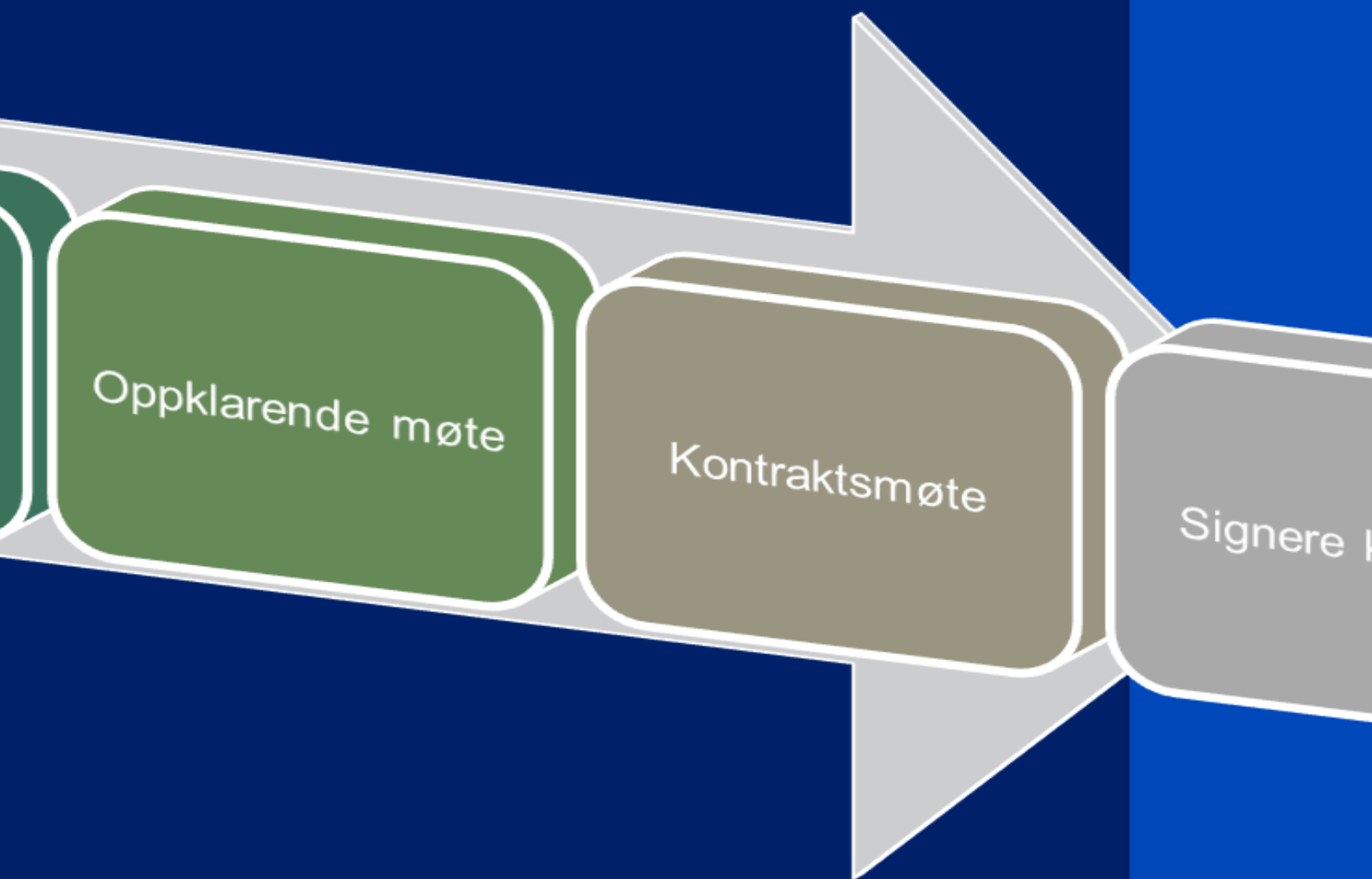
160,89 kWh/m²
5,7 %

Sum andel B netto-
oppvarmingsbehov
66,4 %

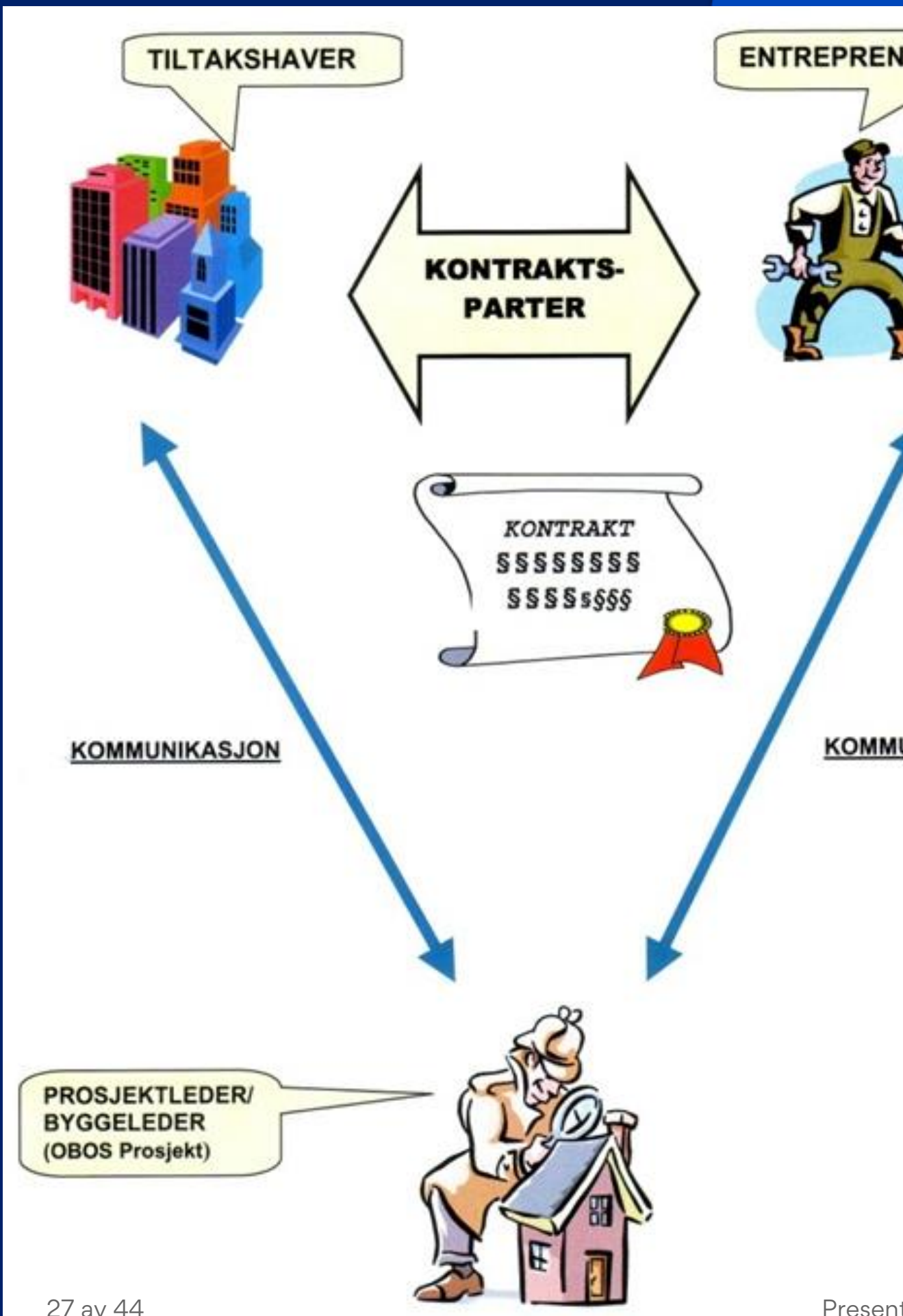
Prosesen i et prosjekt/prosjektledel



se



Kontraktsparter – NS 8407:2011



Veien videre:

Pr. i da
tilbudsn

Spørsm
Individu
informa

Innkalli

Mulig E

Man vil

Vedtak

Fullma

og utarbeidet et grovkalkyle. Ikke valgt å bruke per
materiell på dette stadiet.

nål som dukker opp i etterkant kan rettes til prosj
uelle ting svares direkte, generelle spørsmål sva
asjon.

ng til ekstraordinær generalforsamling i etterkan

EGF før sommerferien.

l der stemme over prosjektgjennomføring eller ik

krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på m

kt kan benyttes.

Hille

Lod

Ege

eren prosjektering/Jonas
ldenggaard

en visning

Ols Salv

vikmarken borettslag v/H
vesen.

Forutsetninger

Følg
bere

- Bu

- Ny

- Forv
ber

gende forutsetninger er tatt med i regning av nye felleskostnader

dsjettpris fra OBOS prosjekt 76 mill.

tt låneopptak på 72 millioner – base
brukes 4 millioner av oppsparte mi

ventede årlige vedlikeholds besparel
egnet til 300 000,- (meget nøkternt t

Forutsetninger
forts.

- De

1

- Ba

- Du
kon
be

- Be
son

et er hensyntatt tidligere avsetning til
gjeld med dagens felleskostnader.
700 000,- i året.

sert på 5,5 % rente og 30 års nedbe

ignad kr 60 og Internett kr 220 per m
ommer på samme faktura er ikke med
regningen.

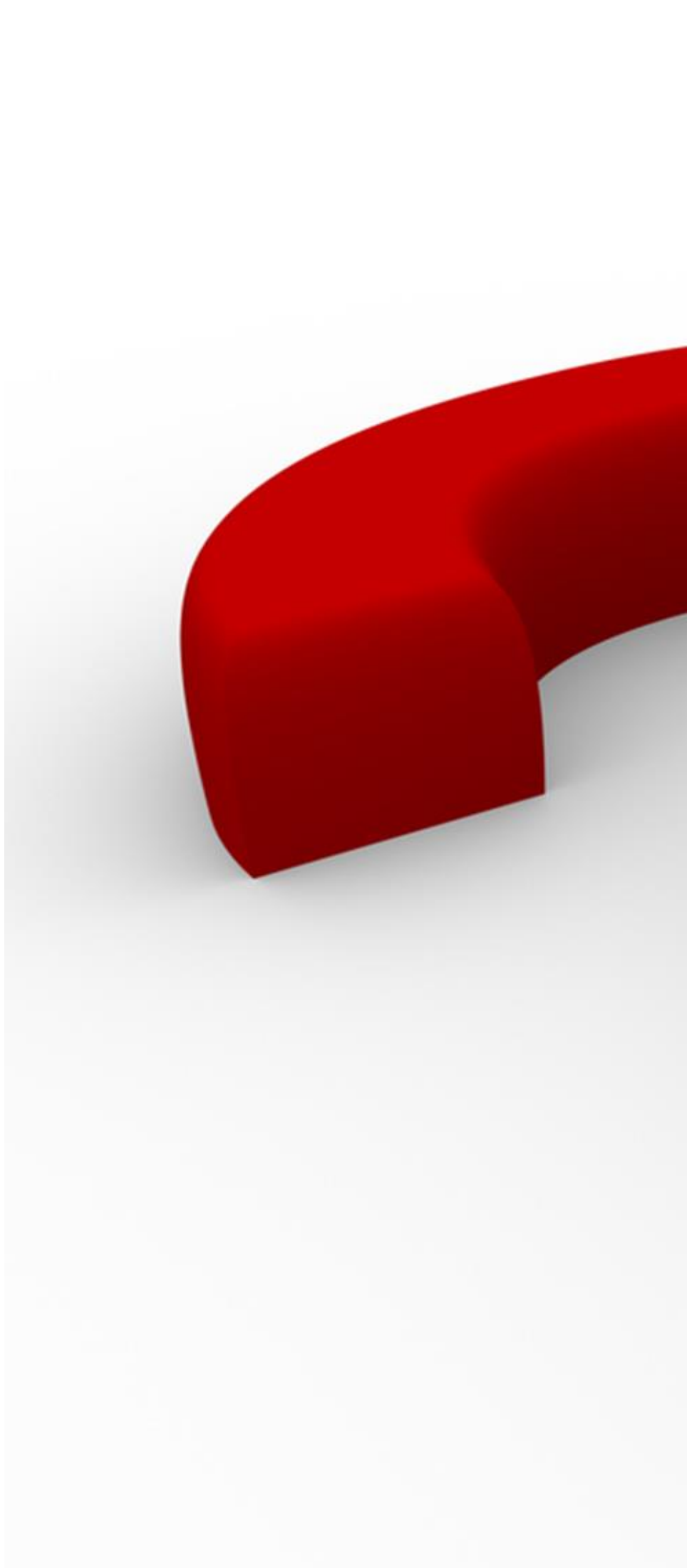
regningen er gjort med gjeldene and
m ble laget når borettslaget stod ferd

Økonomi/felleskos

Andelsbrøk	Felleskost i dag	Ber
0,65	4058	
0,66	4098	
0,76	4726	
0,77	4780	
0,91	5637	
0,92	5748	
0,96	5968	

stnader

regnet økning		Felleskost ett økning
	1579	56
	1595	56
	1839	65
	1860	66
	2193	78
	2237	79
	2322	82





Referat fra forberedende møte til ekstraordinær GF.

Møtet ble avholdt i kultursalen på Vannkanten. Det var 95 oppmøtte til møtet.

Agenda for møtet:

1. OBOS prosjekt sin rolle – prosjektledelse og byggherreansvar
2. Hilleren prosjektering AS sin rolle – arkitekt og søknadstjenester
3. Økonomi – Budsjettpris, lånebehov og beregnet økning i felleskostnader.

OBOS prosjekt:

Møtet starter med at Birger Bjørøy forklarer om styrets ansvar for vedlikehold og hindring av forfall. Henviser til side 3-6 i presentasjonen.

Videre forklares det om dagens tilstand for bygningsmassen. Takbelegget ble skiftet i 2012. Byggene er fra 1977, vinduer av typen norgesvindu ble skiftet i ca. 2006. På vinduer har det vært en god del lekkasjer og problemer med trekk. Kledning har vært utskifting og reparasjoner i alle år. Det er på tide med en utskifting av fasade som helhet for å få med alt.

Det er utarbeidet en energirapport av OBOS prosjekt. Henviser til side 9-10 i presentasjonen. Energirapporten konkluderer med at ved å gjennomføre foreslåtte oppgradering, vil borettslaget gå fra F til E i energimerking som helhet. De andeler som allerede har installert luft-luft varmepumpe kommer opp til C i energimerking. Dette betyr at ved gjennomføring av rehabilitering, samt at alle anskaffer luft-luft varmepumpe, vil borettslaget som helhet havne i energimerking C.

Veien videre etter dette møtet blir en innkalling til ekstraordinær GF, hvor mann stemmer om det blir prosjektgjennomføring eller ikke. Vedtak krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede som deltar på møtet. Fullmakt kan benyttes for de som ikke har samtykket til elektronisk kommunikasjon. Videre forklares prosessen hvis dette blir stemt frem. Etter en ekstraordinær GF vil det utarbeides en tilbudsforespørsel basert på tegninger. Her vil det også legges til grunn alle detaljer. Dette blir så sendt ut til en håndfull entreprenører som kvalifiserer til ett prosjekt i denne størrelsen. Når tilbudene er mottatt vil OBOS prosjekt sammen med styret gå igjennom alle innkomne tilbud, og vurdere hvilket firma som får jobben basert på en helhet. Det vil så avholdes oppklarende møte med gjeldene entreprenør, OBOS prosjekt og styret, etterfulgt av kontraktsmøte og signering av kontrakt. Deretter starter bygging.

Hilleren prosjektering:

Arkitekt Jonas Loddengaard forklarer sin rolle. Jonas fikk i oppdrag av styret å lage forslag til nytt uttrykk. Det er tatt utgangspunkt i at alle vinduer og terassedører byttes. Arkitekten har hatt i tankene å beholde de rene fine linjene i opprinnelig arkitektur, men samtidig lage ett mer moderne og tidløst uttrykk. På veggene er det valgt mørk Royalimpregnert kledning, og på boder og trappehus en mer naturlig trefarge. Materialvalget er i samråd med styrets ønske om material med lange vedlikeholds intervall. Royalkledning kan fint stå i 20 år uten noen form for behandling. Behandling i denne perioden blir kun en kosmetisk ting. Det er forslått stein på noen små sider, for å bryte litt opp. Boder direkte tilknyttet bolig er byttet til rette tak, for å få linjer som passer bedre til bygningen ellers. På bod vegger, samt inntrukkede felt mellom vinduer og frittstående boder er det lagt til en spilemønster, dette for å lage ett skyggespill på veggen. Beslag foran vinduer og rundt tak på boder o.l. er valgt i aluminium. Valget er gjort for å få en fin lys brytning, og samtidig ett rent material. Med rent material mener arkitekten material som ikke er belegg på for farge. Dette betyr at det ikke vil bli stygt når det blir slitt, og krever ikke vedlikehold.

Se vedlegg 1. illustrasjons tegninger. Tegninger er ikke tegnet på detaljnivå.

Styret Olsvikmarken Borettslag:

Henning Salvesen informerer. Vi har fått en budsjettpris fra OBOS prosjekt på 76 000 000,-. I denne prisen er det brukt grove tall for å prøve å unngå å sette prisen for lavt.

Forutsetninger som er brukt for beregningen av økning i felleskostnader er:

Nytt låneopptak 72 000 000,-

Bruk av 4 000 000,- av oppsparte midler. Her vil det slik det ser ut i dag være betydelig mer oppsparte midler, det er gjort forsiktig anslag for uforutsette kostnader før prosjektstart.

Forventede besparelser i vedlikehold årlig er satt til 300 000,- det er satt ett meget beskjedent tall for å ikke bomme på feil side. Vi antar at årlig besparelse vil bli betydelig høyere. Som kommentar koster kun maling i snitt årlig 500 000,-

Låneopptak beregnes med utgangspunkt i 5,5% rente og 30 års nedbetalingstid.

Dugnad på 60 kr og Internett 220kr er ikke beregnet med.

Beregningen er gjort med gjeldene andels brøker, som ble fastslått da borettslaget stod ferdig.

Foreløpige beregnede endringer i felleskostnader finnes på side 18 i presentasjonen i vedlegget.



Det gjøres oppmerksom på at det er brukt budsjettall, og forsiktige beregninger på besparelser. De faktisk tall kan derfor bli lavere, og det vil gjøres alt som kan for å holde økning av felleskostnader så lave som mulig.

Det er en gunstig tid å innhente anbud og starte en slik prosess mtp. at det for tiden er lite aktivitet i bygge bransjen. Det vil derfor være mange tilbydere som ønsker å kjempe om å få gjøre denne jobben. Styret konkluderer også med at det samtidig som det er ett vedlikeholdsbehov og ett behov for økning av energiklasse, så er det også behov for en modernisering av utseende. Dette vil være med å løfte både verdi og å gjøre borettslaget vårt til en enda finere plass å bo.

Vedlegg med forklaringer:

Vedlegg 1. Illustrasjonstegninger: Dette er tegninger for å illustrere uttrykk/utseende. Illustrasjonen vil ikke være 100%. Det kan nevnes at glassrekkverk på terrasser blir erstattet med stående kledning. Og overbygg rundt trappeganger vil bli mer bygget inn med større tak for å hindre vær og vind. Se derfor på tegninger med det i tankene at det er helheten som skal frem. Dører er også tatt med og blir en del av prosjektet å endre/bytte ut.

Vedlegg 2. felleskostnader individuelle: Dette vedlegget viser hver enkelt sine felleskostnader i dag, og forventet etter økning. Les beskrivelsen godt øverst i vedlegget for å forstå tallene.

Vedlegg 3. Presentasjon fra infomøte 02.05.2024 : Her finnes presentasjonen som ble presentert for det oppmøtte. Det er denne det er henvisninger til i referatet.

Spørsmål fra beboere:

Styret ber om at alle beboere som har spørsmål om rehabilitering sender de fortløpende som en direktemelding til styret. Vi kommer da til å svare på individuelle spørsmål direkte. Spørsmål som kan være interessante for alle å vite svare på vil vi svare på som en fellesmelding. Styret ber innstendig om at alle spørsmål rettes som melding, og at det ikke brukes oppslag funksjonen. På denne måten slipper vi at viktig informasjon forsvinner i mengden.

Følgende spørsmål ble stilt fra salen:

- **Vil bodene (boder ved inngangsdør) bli større eller mindre enn dagens løsning**
 - Bodene har pr dags dato skråtak. Taket vil bli rett tak. Det er ikke satt en nøyaktig høyde enda. Bodene vil blir tilnærmet samme m3 størrelse som før.
- **Altaner og terrasser?**
 - De vil få tett rekkverk

- Gjerdet rundt vil tilpasses det nye uttrykket, detaljer rundt dette er ikke avklart på dette tidspunkt.
- Hvorfor velger vi stående kledning?
 - Velger liggende kledning de utsatte plassene da det er enklere å skifte ut ved råte o.l.
 - Stående kledning er valgt der det er balkong eller terrasse hvor stående kledning treffer.
 - Stående kledning vil også være med å bryte opp i brakke/fuglekasse følelsen som mange har i dag .
 -
- Blir balkongene like i størrelsen?
 - Arkitekt har gjort forarbeid for å tege inn korrekte størrelser.
 - Vi vil la balkongene stå slik de er i dag. De som ikke er søkt om før de ble bygget ut, vil tilbakestilles til original størrelse.
- Solskjerming, er det tenkt noe på det?
 - Arkitekt har ikke sett på dette. Dette er noe styret må se på, det er ikke tiltenkt solskjerming med som en del av dette prosjektet.
 - Styret velger et helhetlig uttrykk med tanke på vinduer.
- Hvilket tidsperspektiv er det på prosjektet?
 - Det baserer seg på hva resultatet blir etter en Ekstraordinær GF. Vi har sammen med obos satt et estimat på en byggetid på 2 år. Vi ønsker å holde byggetid så lav som mulig.
- Hva er tenkt med de grønne dørene ?
 - Under utarbeidelse av budsjettpris ble det diskutert hvor det skulle settes strek. Derfor ble det som utgangspunkt beholdt dagens dører. Styret innser at dette vil stå seg dårlig med det nye uttrykket. Det vil derfor bli tatt med ytterdører som står i stil i prosjektet.
- Hva betyr dette med tanke på en verdiøkning?
 - Det er ikke satt noe pris på hva en verdiøkning vil være. Vi kan kun konstantere at det vil være en verdiøkning.
- Trappene- vil trinnene skiftes ut?
 - De skiftes til strekkmessig, sklisikre osv.
- Tretrapper inn til 4-roms på bakkeplan:
 - Der er det beboer selv som har ansvar for vedlikehold. Derfor kan folk utbedre egen trakk selv.

- Er det mulig å få til at beboere selv kan få velge om de kan få sette opp glass eller lignende ved de innebygde trappehusene. Spesielt de med vær og vind fra nord?
 - Det er som utgangspunkt satt opp at det blir minst mulig individuelle tilpasninger, men det vil selvfølgelig bli tatt hensyn til at det må være fornuftig i bruk.
 - Det vil komme retningslinjer for hvordan dette blir, det vil i så fall bli en opsjon som entreprenør utfører.
- Strekkemalltrapper – hundeeiere:
 - Vi velger en variant som er litt mer perforerte slik at dyrene ikke vil ta skade av dette
- Kledning på garasjen:
 - Bordene gjøres mørke for å tilpasses resten av borettslaget. Dette er såpass på detaljnivå at vi er ikke kommet der
- Helt svarte altanene – vil dette bli veldig varmt om sommeren?
 - Det er fortsatt en åpen konstruksjon. Så arkitekt ser ikke på dette som et problem.
 - Styret vil ta dette med seg videre , og se på alternative løsninger, kanskje den lyse kledningstypen.
- Er det mulighet for å få et åpne/lukke vindu i stuen?
 - Sist det ble byttet så fikk noen anledning til å bytte. Vi ser for oss at det vil være mulig å få dette, men da kun vinduene i stue.
 - Utgangspunktet er at det byttes likt mot likt.
 - Men de vinduene i stue som det var mulig å velge vindu med åpning i forrige runde med vinduer, vil prøve gjøre dette mulig også denne gang.
- Skilleveggene/ gjerder – er dette tenkt på?
 - Disse tilpasses uttrykket. De er ikke en del av tegningene pr dags dato. Kledning vil bli byttet. Vi har ikke kommet på detaljnivå når det gjelder lengre levegger, mur osv. Dette må vi ta videre i prosessen
- Levegger/terrasser – Kan det settes opp noe lyst på innsiden. Det vil bli veldig mørkt!
 - Vi tar det med videre og skal se på muligheten for lyst treverk på innsiden, ref. spørsmål lengre oppe.
- Kan borettslaget søke om IN (individuelle lån) lån:
 - Ikke sjekket mulighet for det. Styret tar det med seg og ber OBOS hjelpe oss med muligheter, fordeler og ulemper.

- Er det et tidspunkt for hvor langt tilbake en kan søke om tilskudd (energi), altså er det lurt å vente på det ?
 - Om en skal sitte å vente på at tilskudd skal bli innført, så kan en vente lenge.
 - Erfaringsmessig er at kommer det en tilskuddsordning så går prisene opp, entreprenørene vil da ha mer for å utføre jobben. Grunnen er jo at da blir det ett rush med jobber som skal utføres.
 - Bygge bransjen er inne i en tid med lite aktivitet nå. Det vil derfor være svært gunstig for oss å gå inn i en anbudsrunde nå. Det vil være mange tilbydere som også slår seg positivt for prisen.
- Hva gjør Obos for å forsikre seg om at en entreprenør vi binner oss til ikke ryker:
 - OBOS prosjekt sjekker entreprenør grundig. Det blir sjekket opp dagens økonomiske situasjon. Samt at det kreves at utførende entreprenør stiller 10% bankgaranti. Mann kan dog aldri helgardere seg mot konkurs.
 - Den 8407 kontrakten som blir brukt er veldig gunstig for oss som byggherre
 - Det skal være innestående beløp på 7,5% , dette betyr at fullt beløp blir ikke utbetalt før overtagelse er ferdig. Det blir heller ikke fakturert for mer underveis enn arbeidet som allerede er utført.
 - Så man er ganske godt sikret
- Kan en betale ned lånet individuelt pr enhet:
 - Det er ikke så lett å få til i alle borettslag. Her sjekker vi med OBOS hva som er vanlig, og for og mot argumenter.
- Utfordringen med garasjen – hvordan vil dette prosjektet påvirke et sånt prosjekt:
 - Vi har hatt inne flere konsulenter, som sier at vi trenger ikke utføre noe. Det er ikke noe vi kan gjøre om vi ikke skal rive hele og bygge nytt
 - Vi gjennomfører vedlikehold for å hindre vanninntrengning.
Så enkelt oppsummert: det er ikke noe garasje-prosjekt
- Spørsmål fra salen på hvorfor arkitekt kalle kledningstype for Møre Royal, som er en leverandør :
 - Arkitekt forklarer at det er litt feil ordleggelse, fordi Møre Royal er brukt som eksempel ifm. Tegninger for å ha en konkret farge om material.
 - Når det skal hentes inn anbud på dette, så vil det være royalimpregnert kledning mann etterspør.
- Vil husleien øke med en gang eller etter byggestart, når noen må vente til slutten ?
Husleien vil øke samtidig for alle uansett hvor i byggeprosessen din rekke blir påbegynt.
Det er ikke avgjort 100% hvordan dette skal gjennomføres, men styret ser for seg en gradvis økning. Der vil det være slik at første økning kommer ved



OBOS

byggestart og siste ved bygge slutt. På denne måten blir overganger mer smidig for alle.

Referent: Rikke Salvesen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 6139 Selskapsnavn: Olsvikmarken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rikke Salvesen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Rehabilitering av borettslaget

Gjennomføre rehabilitering ihht fremlagt presentasjon og forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Prioritet på lån

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Ordensregler Olsvikmarken borettslag:

1. Ro og orden

Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder. Etter kl. 23.00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro. Boring/banking bør reduseres til et minimum. Ved slikt arbeid med varighet over flere dager, skal nærmeste nabo orienteres. Boring er ikke tillatt på hverdager etter kl. 21:00, samt hele søndag og helligdager.

2. Parkering, innkjøring på tun.

Parkeringsplassene ute er kun ment som gjesteparkering. Beboerne oppfordres derfor til å benytte sine tildelte garasjeplasser. Tyngre kjøretøy eller uregistrert biler må ikke settes på gjesteparkeringsplassene.

Innkjøring på tun og gangveier er ikke tillatt. Dette gjelder også mopeder/motorsykler. Unntatt fra dette er kjøring av handikappede samt tyngre varelevering/henting. Kjøretøyet skal så snart man er ferdig, kjøres ut fra tunet. Når man kjører inn på tunene må det utvises stor forsiktighet og max tillat hastighet er 10 km/t. Barn leker overalt på tunene,

Ved gjentatte forseelser av reglene for parkering, til tross for skriftlig varsel fra styret eller den som delegeres myndighet, ansees dette som mislighold Jfr. Vedtekter pkt. 6.1.

Feilparkerte biler kan borttaues for eiers regning og risiko.

4. Garasjen.

Garasjedørene skal alltid være låst. Garasjeporten er utstyrt med motor og lukkes automatisk etter ca.30 sekunder. For de som ikke har fjernkontroll, betjenes porten på innsiden med en bryter og på utsiden med garasjenøkkel. Det skal vises stor aktsomhet ved inn- og utkjøring. Kjøreløys skal brukes i garasjen. Lagring av brennbare ting er ikke tillatt.

5. Bilvask.

Bilvask skal kun utføres på plassen foran containerne og ikke i bo området på tunene. Det er ikke tillatt å foreta bilvask når det er fare for frost. Området må ikke tilgrises.

6. Husdyrhold

a) Duer og kaniner:

I henhold til regler og vedtekter for due og kaninhold gjeldende for Bergen kommune, må det søkes Helserådet om dette. Styret må på forhånd gi skriftlig tillatelse.

b) Hunder og katter:

I borettslaget er det absolutt båndtvang. Den som fører hund innenfor borettslagets område, plikter omgående å fjerne ekskrementer som hunden legger etter seg. Hunden må ikke oppholde seg i sandkasser, lekeplasser og lignende. Hundeeier er også ansvarlig dersom hunden luftes av barn. Barnet skal være i stand til å mestre hunden og eieren skal forvisse seg om at vedkommende kan overholde ordensreglene for husdyrhold. Hunden må ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulempe. Ved overtredelse av reglene kan styret pålegge eier å kvitte seg med dyret. De samme reglene gjelder for katter med unntak av båndtvang,

7. Felleslokalet

Felleslokalet kan leies ved ønske. Ta kontakt med styret via Vibbo, for nærmere informasjon.

9. Ballspill i borettslaget.

Alt ballspill i borettslaget er forbudt.

10. Brannsikringsutstyr.

Det er installert en brannslange og en røykvarsler i alle leiligheter, Dette er borettslagets eiendom. Det er likevel andelseiers plikt å sette seg inn i virkemåten og sørge for vedlikehold.

- a) Skifte batteri årlig og teste røykvarslers funksjon regelmessig.

Ordensregler oppdatert Mars 2024.

Vedtekter Olsvikmarken Borettslag

Org nr: 951387126 tilknyttet OBOS BBL.

Revidert versjon pr 22.03.24 foreslås for generalforsamling 17.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen Kommune og har forretningskontor i Bergen kommune
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100

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

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

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

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere sameier ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 42

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter søknaden om godkjennelse kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjennelse 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 andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget forkjøpsrett
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven §3
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr borettslagsloven §4-15 første ledd

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsrett

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen- Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggerlaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggerlaget hvilke andelseiere i boligbyggerlaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest, på boligbyggerlagets nettsider eller på egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealet må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker i boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke til at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i

rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §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 søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget

5.Vedlikehold

5-1 Andelseieres vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholdt slik som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikrings lokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slik som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikrings lokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har også ansvar for oppstaking, og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk, frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og oppmeislede renner på veranda, balkonger og lignende.
- (4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.
- (5) Oppdager andelseier skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §5-13 & 5-15
- (7) Varmepumpe tillates montert med følgende kriterier:
 - Det skal varsles styret om at varmpumpe blir montert og plassering av denne.

- Varmepumpe skal installeres av fagfolk, det gjelder også tilhørende elektrisk arbeid.
- Utvendig del tillates ikke montert på betong- eller murvegg, heller ikke på taket.
- utvendig del skal monteres så langt unna naboens soverom som praktisk mulig
- Varmepumpen skal følge leiligheten ved eierskifte
- All fremtidig service og vedlikehold er den enkelte beboers ansvar
- Ved behov for demontering og montering ifm. Utførelse av vedlikehold eller oppgradering av bygg, blir dette belastet beboer, eller beboer selv sørger for dette.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier.
- (2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon, sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av eiendommen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, Jfr borettslagsloven § 5-18

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagsloven §

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 lage eller sjananse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre karv fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført

8. Styrets og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år.
Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggerlaget dersom borettslaget krever det

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med mist to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bybebyggelse eller tomter som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - Å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagsloven § 3-2 andre ledd
 - Salg eller kjøp av fast eiendom
 - Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlinger eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§5-22 & 5-23

10-2. Taushetsplikt

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

10-3. Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtektsendring

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggerlaget, jfr borettslagsloven §7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - Bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget

11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 Jfr lov om boligbyggelag av samme dato

Olsvikmarken Borettslag



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6139

Olsvikmarken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Olsvikmarken Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6139>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtekter - Legge til punkt
6. Gjeninnføring av dugnad for vedlikehold
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Olsvikmarken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Styret leder Rikke Salvesen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Bente Hjøllo og Nils F. Fjærvik foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Bente Hjøllo og Nils F. Fjærvik settes som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 6139 2023 med årsberetning_.pdf

Sak 5

Vedtekter - Legge til punkt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Retningslinjer for montering av varmepumpe legges til i vedtektene under punkt: 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Styrets innstilling

Tilføyning i vedtektene godkjennes

Forslag til vedtak

Tilføyning i vedtektene godkjennes

Vedlegg

2. Vedtekter Olsvikmarken borettslag revidert 2024.pdf

Sak 6

Gjeninnføring av dugnad for vedlikehold

Forslag fremmet av:

Vibeke Nordhagen Huus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslår gjeninnføring av dugnad for beboere, for å på den måten unngå større kostnader til vaktmester og gartner.

Styrets innstilling

Styret har hatt dette oppe som sak på styremøte, der vedtaket ble å bruke Vaktmester og Gartner. Begrunnelsen for avgjørelsen var at det var så lav deltagelse på dugnader at borettslagets uteområder ble forsømt. Det var også mye frustrasjon blandt de få som gang på gang stilte til dugnad.

Forslag til vedtak 1

Gjeninnføre dugnad som vedlikeholdsform for uteområder.

Forslag til vedtak 2

Beholde dagens løsning med vaktmester og gartner.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 171 300kr.

Styrets innstilling

Følgende utbetaling pålydende kr 171 300 utbetales ihht gjennomførte møter og vedtatte satser.

Forslag til vedtak

Følgende utbetaling pålydende kr 171 300 utbetales ihht gjennomførte møter og vedtatte satser.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

I år er to posisjoner i styret som er på valg, samt varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1. Anne Kari Moberg

Gjenvalg

- 2. Kristian Gundersen

Gjenvalg

- 3. Tom Are Endresen

Jeg er en positiv utadvent person som ønsker aktivt å bidra til videre utvikling av vårt borettslag. Jeg har erfaring fra tidligere styreverv i både Vadmyra og Lyngfaret BRL og mener at med min erfaring fra byggebransjen helt tilbake fra 90-tallet, så har jeg noe å tilføre.

- 4. Camilla Skauge

- 5. Anne Helen Fjæreide

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Hjøλλø
- Nils Fjærvik

Vedlegg

1. INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL GENERALFORSAMLING 2024.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Rikke Salvesen
Styrets leder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- May Gaassand
Styrets sekretær
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rikke Salvesen	Olsvikmarken 58
Nestleder	Henning Salvesen	Olsvikmarken 58
Styremedlem	May Gaassand	Olsvikmarken 140
Styremedlem	Kristian Gundersen	Olsvikmarken 198
Styremedlem	Anne Kari Moberg	Olsvikmarken 30 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rikke Salvesen Olsvikmarken 58

Varadelegert

May Gaassand Olsvikmarken 140

Kontaktinformasjon

Styret

All kontakt med styret skal fortrinnsvis gå via vibbo.no

Styret kan også kontaktes på e-post olsvikstallen@styrerommet.no, men her må en forvente noe lengre svartid.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vibbo er borettslagets hoved kommunikasjonskanal

Generelle opplysninger om Olsvikmarken Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Olsvikmarken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951387126, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

142 24 54

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

Olsvikmarken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

I året som har gått har styret jobbet mye med rehabilitering av borettslaget. Arbeidet krever mye tid og planlegging.

Styret har i en lengre periode jobbet opp mot VestPark for å få til en løsning vedrørende parkering langs vei og på gjesteparkeringene.

Vi ser et større behov for å iverksette bøtelegging, da vi nå er eneste borettslag i området som ikke har innført dette. Våre plasser blir nå benyttet av beboere i andre borettslag rundt oss. Som flere av dere kanskje har merket, er det nå kommet opp skilt om borttauing ved feilparkering. Det vil fremover merkes opp plasser og sendes ut informasjon til beboere.

Vaktmestertjenester: Vi har en fast vaktmester og en fast gartner som går hos oss. Løsningen fungerer bra og borettslagets fellesområder blir vedlikeholdt. Da felles dugnad ikke fungerte, tok vaktmester over disse oppgavene også.

Elbil anlegg:

Vanlig drift, det har vært en del feilretting på wifi og ladere.

Ved årslutt var det fremdeles utfordringer. Det jobbes kontinuerlig med å utbedre problemene i samråd med elektriker.

Rehabilitering:

Styret har etter vedtak på GF 2023 jobbet hele 2023 med prosessen.

Proessen startet med at det ble laget en Energirapport av hele borettslaget fra OBOS eiendom. Det fremgikk av rapporten at det anbefaler ekstraisolering på 10cm, samt bytting av alle vinduer og terassedører. Estimert at dette vil øke borettslagets energieffektivitet med 2 klasser.

Styret har engasjert OBOS prosjekt for at de skal ivareta tilbudsprosess, anbudsgrunnlag, prosjekthåndtering og slutføring. Byggherreansvaret ligger juridisk på styret, men OBOS prosjekt ivaretar dette i praksis.

Ved årslutt 2023, så var arkitekt godt i gang med arbeidet med å utarbeide forslag til nytt uttrykk for borettslaget.

Status er at det skal avholdes ekstraordinær GF før sommeren, den det blir stemt over konkret forslag til rehabilitering/oppgradering av fasader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vi har startet på innhenting av priser og forslag til rehabilitering. Enkelte oppgaver har blitt utsatt i påvente av en avgjørelse. Styret ser ikke at det er hensiktsmessig at oppgaver som kan utsettes, uten at det går utover bygningsmasse, blir gjennomført nå, før en avklaring vedrørende rehabilitering er tatt.

Resultat

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

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettert til kr 1 866 000 for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Olsvikmarken Borettslag.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret kr 214 000 for 2024.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Olsvikmarken Borettslag** som viser et overskudd på kr 2.690.128. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 20.03.2024

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 387 126, KUNDENR. 6139

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 993 292	1 858 867	2 993 292	5 679 499
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 690 128	2 760 970	916 450	3 148 500
Tilbakeføring av avskrivning 14	0	55 709	0	50 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	-1 681 594	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-3 921	-660	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 686 207	1 134 425	916 450	3 198 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 679 499	2 993 292	3 909 742	8 877 999

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 854 737	3 181 873
Kortsiktig gjeld	-175 238	-188 581
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 679 499	2 993 292

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 387 126, KUNDENR. 6139

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 511 532	7 314 213	7 512 000	7 864 000
Ladeinntekter EL-bil		0	109 044	70 000	0
Andre inntekter	3	16 415	39 915	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 527 947	7 463 172	7 582 000	7 874 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 258	-37 632	-42 000	-23 100
Styrehonorar	5	-129 250	-160 750	-162 000	-165 000
Avskrivninger	14	0	-55 709	0	-50 000
Revisjonshonorar	6	-12 013	-11 525	-12 400	-14 000
Forretningsførerhonorar		-202 845	-195 040	-204 800	-214 000
Konsulenthonorar	7	-147 129	-9 310	-10 000	-10 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-619 034	-757 510	-2 793 000	-510 000
Forsikringer		-326 825	-298 265	-320 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-1 724 867	-1 615 982	-1 705 550	-1 866 000
Energi/fyring		-169 751	-224 378	-226 500	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-310 104	-477 666	-310 000	-310 800
Andre driftskostnader	10	-1 160 260	-813 466	-851 500	-936 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 863 936	-4 680 833	-6 661 350	-4 702 800
DRIFTSRESULTAT		2 664 011	2 782 339	920 650	3 171 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 461	4 914	100	6 100
Finanskostnader	12	-344	-26 283	-4 300	-28 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADE		26 117	-21 369	-4 200	-22 700
ÅRSRESULTAT		2 690 128	2 760 970	916 450	3 148 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 690 128	2 760 970		

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 387 126, KUNDENR. 6139

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 657 912	34 657 912
Tomt		4 217 015	4 217 015
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd	20	2 782	2 707
Miljøbankkonto, øremerket		181 589	127 139
SUM ANLEGGSMIDLER		39 059 299	39 004 774
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	3 066
Forskuddsbetalte kostnader		5 801	5 527
Andre kortsiktige fordringer		0	17 990
Driftskonto OBOS-banken		5 828 254	3 142 787
Driftskonto OBOS-banken II		7 351	9 036
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 000	3 143
Sparekonto OBOS-banken		332	324
SUM OMLØPSMIDLER		5 854 737	3 181 873
SUM EIENDELER		44 914 036	42 186 647
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		29 546 088	26 855 959
SUM EGENKAPITAL		29 557 888	26 867 759
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	15	15 003 800	15 003 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	177 110	126 506
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 180 910	15 130 306
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		173 821	165 884
Skyldige offentlige avgifter	17	158	21 252
Annen kortsiktig gjeld	18	1 259	1 446
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 238	188 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 914 036	42 186 647
Pantstillelse	19	40 867 800	40 867 800
Garantiansvar		0	0

Bergen, 20.03.2024
Styret i Olsvikmarken Borettslag

Rikke Salvesen /s/

May Gaassand /s/

Kristian Gundersen /s/

Anne Kari Moberg /s/

Henning Salvesen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 117 788
Kabel-TV	281 784
Dugnad	84 960
Garasjeleie	27 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 511 532

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	8 205
Portåpner	4 460
Utleie	3 750
SUM ANDRE INNTEKTER	16 415

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 030
Annen lønn, ikke feriepenger	-7 410
Påløpte feriepenger	-1 119
Arbeidsgiveravgift	-20 699
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 258

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 129 250.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 013.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-136 817
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 313
SUM KONSULENTHONORAR	-147 129

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-474 274
Drift/vedlikehold elektro	-89 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 561
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 913
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-2 160
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-619 034

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-540 350
Vann- og avløpsavgift	-715 112
Feieavgift	-29 925
Renovasjonsavgift	-439 481
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 724 867

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 649
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-69 326
Driftsmateriell	-12 188
Vaktmestertjenester	-1 000 794
Snørydding	-40 500
Andre fremmede tjenester	-4 080
Trykksaker	-2
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-913
Andre kontorkostnader	-449
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferds kostnader	-1 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 160 260

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 929
Andre renteinntekter	34
SUM FINANSINNTEKTER	26 461

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-344
SUM FINANSKOSTNADER	-344

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979/80	34 657 912
SUM BYGNINGER	34 657 912

Tomten ble kjøpt i 1979/80

Gnr.142/bnr.24 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2017	231 250	
Tilgang 2018	47 300	
Avskrevet tidligere	-278 549	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 1979/80	-15 003 800
SUM BORETT SINNSKUDD	-15 003 800

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-177 110
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-177 110

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-158
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-158

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 119
Gebyrer OBOS	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 259

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 003 800
TOTALT	15 003 800

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

Bygninger	34 657 912
Tomt	4 217 015
TOTALT	38 874 927

NOTE: 20**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601034. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Vedtekter Olsvikmarken Borettslag

Org nr: 951387126 tilknyttet OBOS BBL.

Revidert versjon pr 22.03.24 foreslås for generalforsamling 17.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Olsvikmarken borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen Kommune og har forretningskontor i Bergen kommune
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100

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

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

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

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere sameier ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 42

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter søknaden om godkjennelse kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjennelse 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 andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget forkjøpsrett
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven §3
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr borettslagsloven §4-15 første ledd

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsrett

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen- Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggerlaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggerlaget hvilke andelseiere i boligbyggerlaget som skal få overta andelen.

- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest, på boligbyggerlagets nettsider eller på egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealet må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker i boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke til at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller hustandsfellesskapsloven §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 søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget

5.Vedlikehold

5-1 Andelseieres vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholdt slik som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikrings lokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slik som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikrings lokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har også ansvar for oppstaking, og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk, frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og oppmeislede renner på veranda, balkonger og lignende.
- (4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.
- (5) Oppdager andelseier skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §5-13 & 5-15
- (7) Varmepumpe tillates montert med følgende kriterier:
 - Det skal varsles styret om at varmpumpe blir montert og plassering av denne.
 - Varmepumpe skal installeres av fagfolk, det gjelder også tilhørende elektrisk arbeid.
 - Utvendig del tillates ikke montert på betong- eller murvegg, heller ikke på taket.
 - Den utvendige delen skal monteres så langt unna utvendig del som praktisk mulig

- Varmepumpen skal følge leiligheten ved eierskifte
- All fremtidig service og vedlikehold er den enkelte beboers ansvar
- Ved behov for demontering og montering ifm. Utførelse av vedlikehold eller oppgradering av bygg, blir dette belastet beboer, eller beboer selv sørger for dette.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier.
- (2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon, sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av eiendommen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven § 5-18

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagsloven § 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 lage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.desember 1976 nr 100

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre karv fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført

8. Styrets og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggerlaget dersom borettslaget krever det

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med mist to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bybebyggelse eller tomter som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - Å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagsloven § 3-2 andre ledd
 - Salg eller kjøp av fast eiendom
 - Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlinger eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§5-22 & 5-23

10-2. Taushetsplikt

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

10-3. Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtektsendring

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggerlaget, jfr borettslagsloven §7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - Bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget

11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 Jfr lov om boligbyggelag av samme dato

Til generalforsamlingen i Olsvikmarken B/L

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL GENERALFORSAMLING 2024

Valgkomiteén i Olsvikmarken borettslag har siste år bestått av Hovedtillitsmann etter at Tillitsutvalget ble nedlagt ved beslutning i generalforsamling 2023.

Generalforsamlingen skal velge 2 (to) styremedlemmer. Følgende kandidater har meldt seg og er aktuelle til kommende generalforsamling i 2023:

Til styret:

- Kristian Gundersen (gjenvalg)
- Anne Kari Moberg (gjenvalg)
- Tom Are Endresen (ny)
- Camilla Skauge (ny)
- Ann Helen Fjæreide (ny)

Vara:

- Nils Fredrik Fjærvik (ny)

Valgkomite:

- Nils Fredrik Fjærvik

Ingen andre har meldt seg til verv i ny valgkomite

Olsvik, 20.mars 2024



Nils Fr. Fjærvik
Hovedtillitsmann

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 17.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

Selskapsnummer: 6139 Selskapsnavn: Olsvikmarken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styret leder Rikke Salvesen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bente Hjøllø og Nils F. Fjærvik settes som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtekter - Legge til punkt

Tilføyning i vedtektene godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Gjeninnføring av dugnad for vedlikehold

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Gjeninnføre dugnad som vedlikeholdsform for uteområder.

☐ Beholde dagens løsning med vaktmester og gartner.

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Følgende utbetaling pålydende kr 171 300 utbetales ihht gjennomførte møter og vedtatte satser.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ 1. Anne Kari Moberg

☐ 2. Kristian Gundersen

☐ 3. Tom Are Endresen

☐ 4. Camilla Skauge

☐ 5. Anne Helen Fjæreide

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bente Hjøllo

☐ Nils Fjærvik

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Rikke Salvesen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ May Gaassand



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

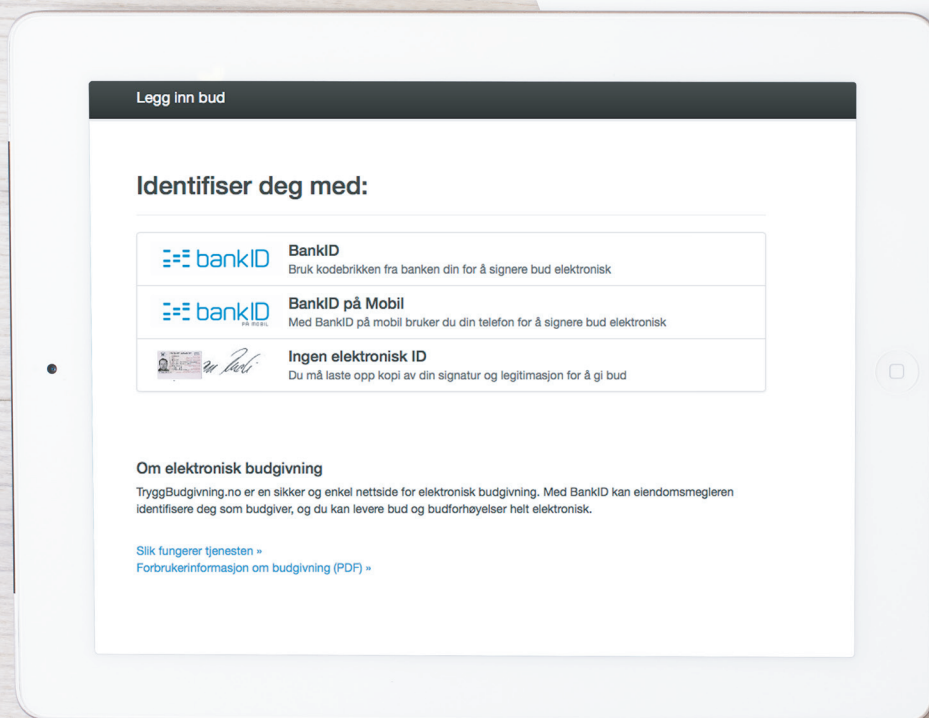
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272134/vflvhbjbtm>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Ina Merethe Sande Sætre

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

40 76 16 99

ims@eie.no

EIE Bergen Sør

Premium rådgivning

EIE Bergen Sør leverer høykvalitets meglertjenester til Fana og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen Sør og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen Sør vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no