ØYJORDSVEIEN 75A

PRIVATMEGLEREN

BASISKART

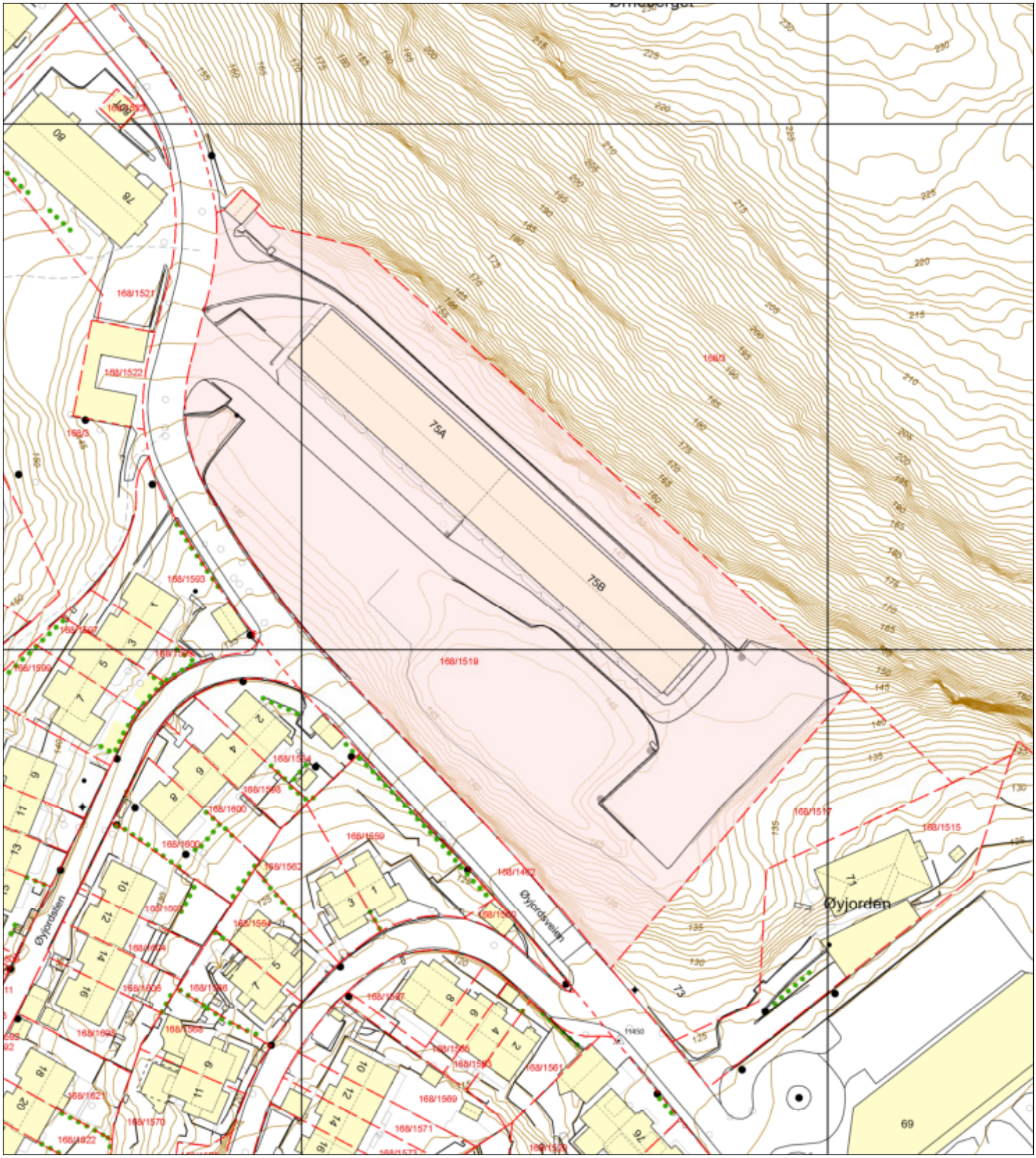
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 10.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1519/0/0
Adresse: Øyjordsveien 75A, 5038 BERGEN m.fl.

N



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

VEGSTATUSKART

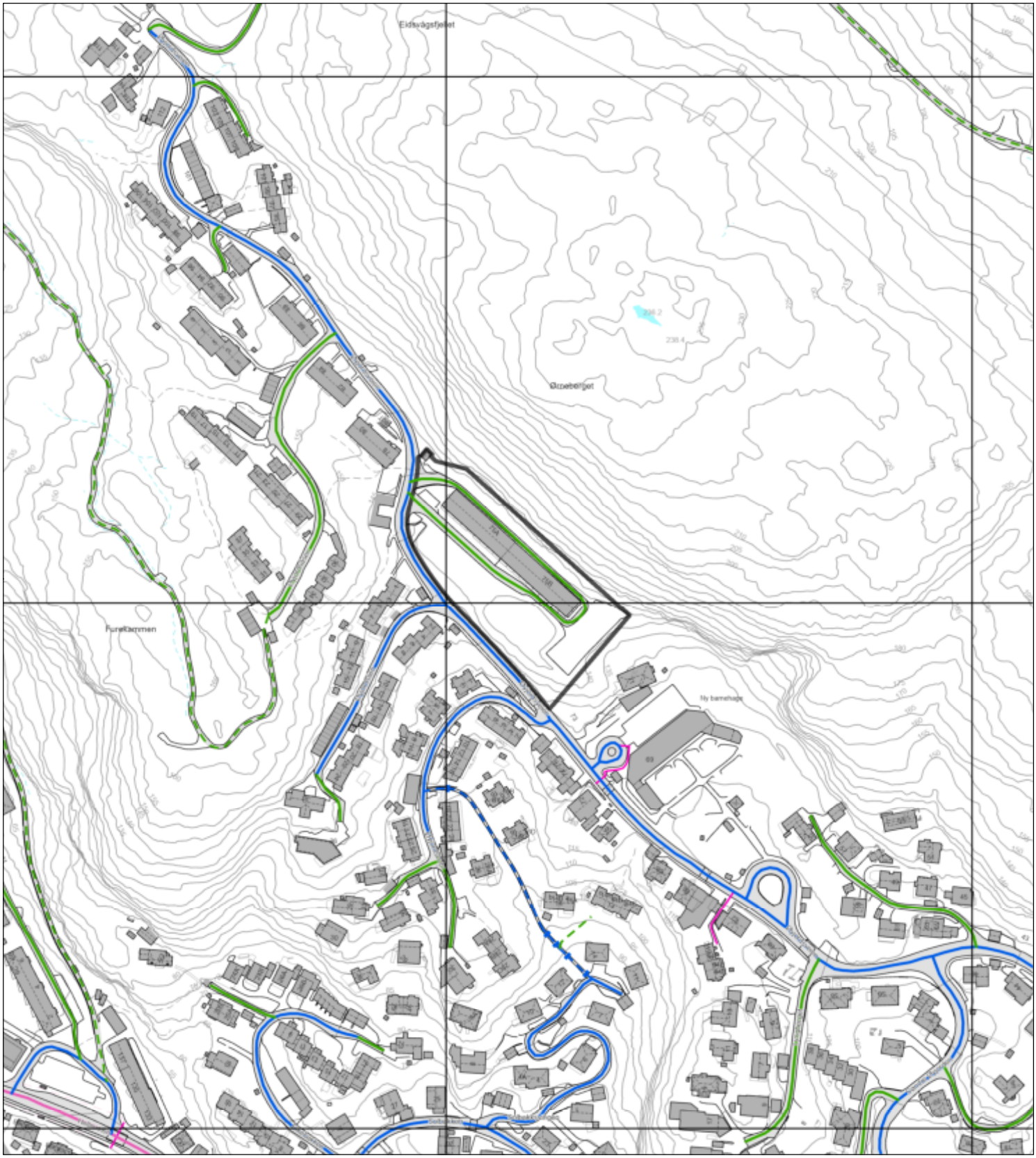
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1519/0/0
Adresse: Øyjordsveien 75A, 5038 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

PLANINFORMASJON M/BEST.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1519/0/0
Utlistet 10. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261355034	Grunneiendom	0	Ja	8 545,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10450000	30	BERGENHUS. SOLBAKKEN - NORDRE ØYJORDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.05.1949		94,0 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10940000	30	BERGENHUS. NORDRE ØYJORDEN, ØVRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.03.1958		1,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	99,9 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	76,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18930000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1510, ØYJORDEN BARNEHAGE	3	200602098

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1564	139340094-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	05.04.2022	202205383
168/1647	139341007-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	06.06.2024	202413432

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 10. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

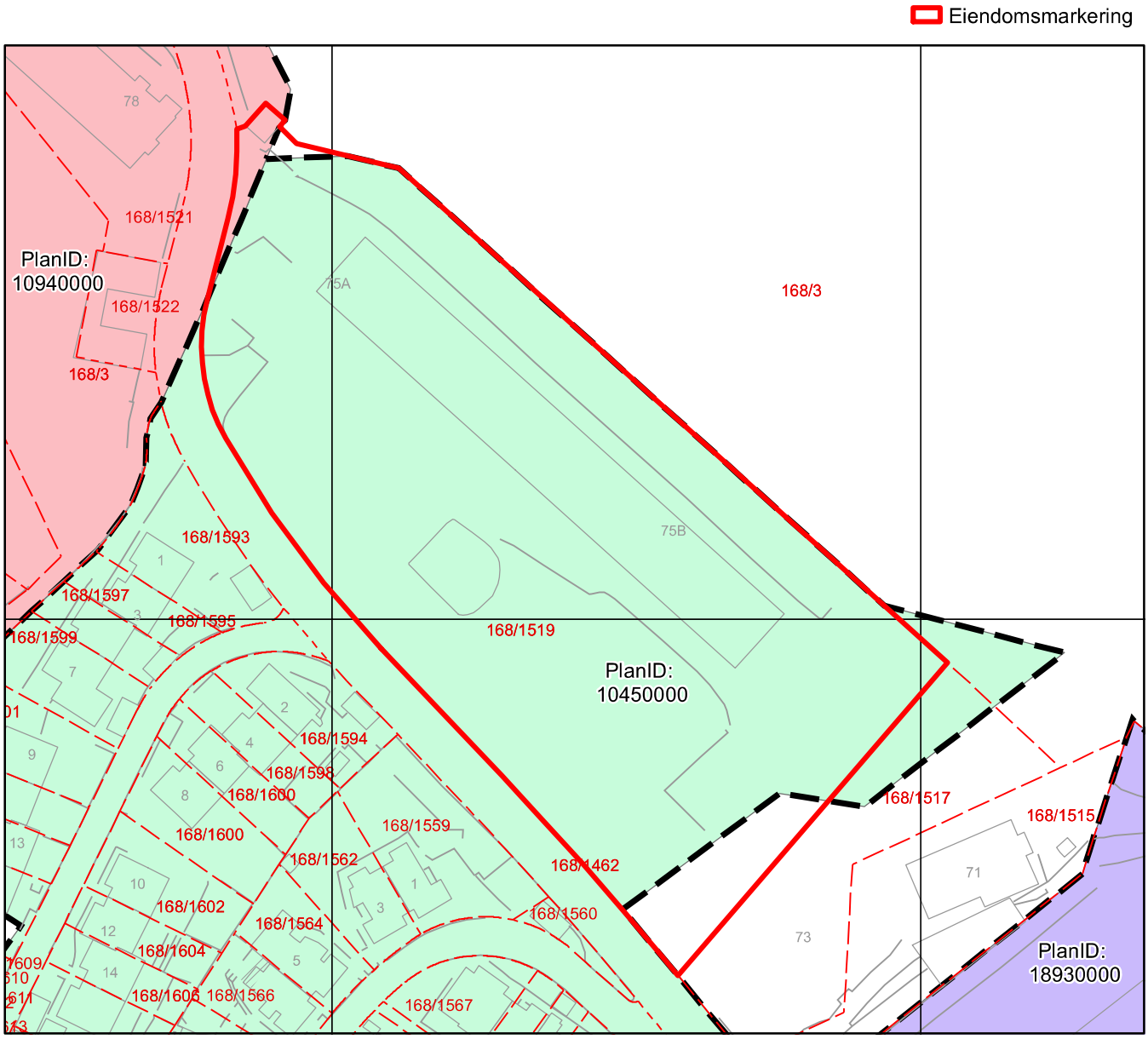
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1519/0/0
Dato: 10.03.2025 Adresse: Øyjordsveien 75A m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10450000, 10940000



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10450000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1519/0/0
Dato: 10.03.2025 Adresse: Øyjordsveien 75A m.fl.

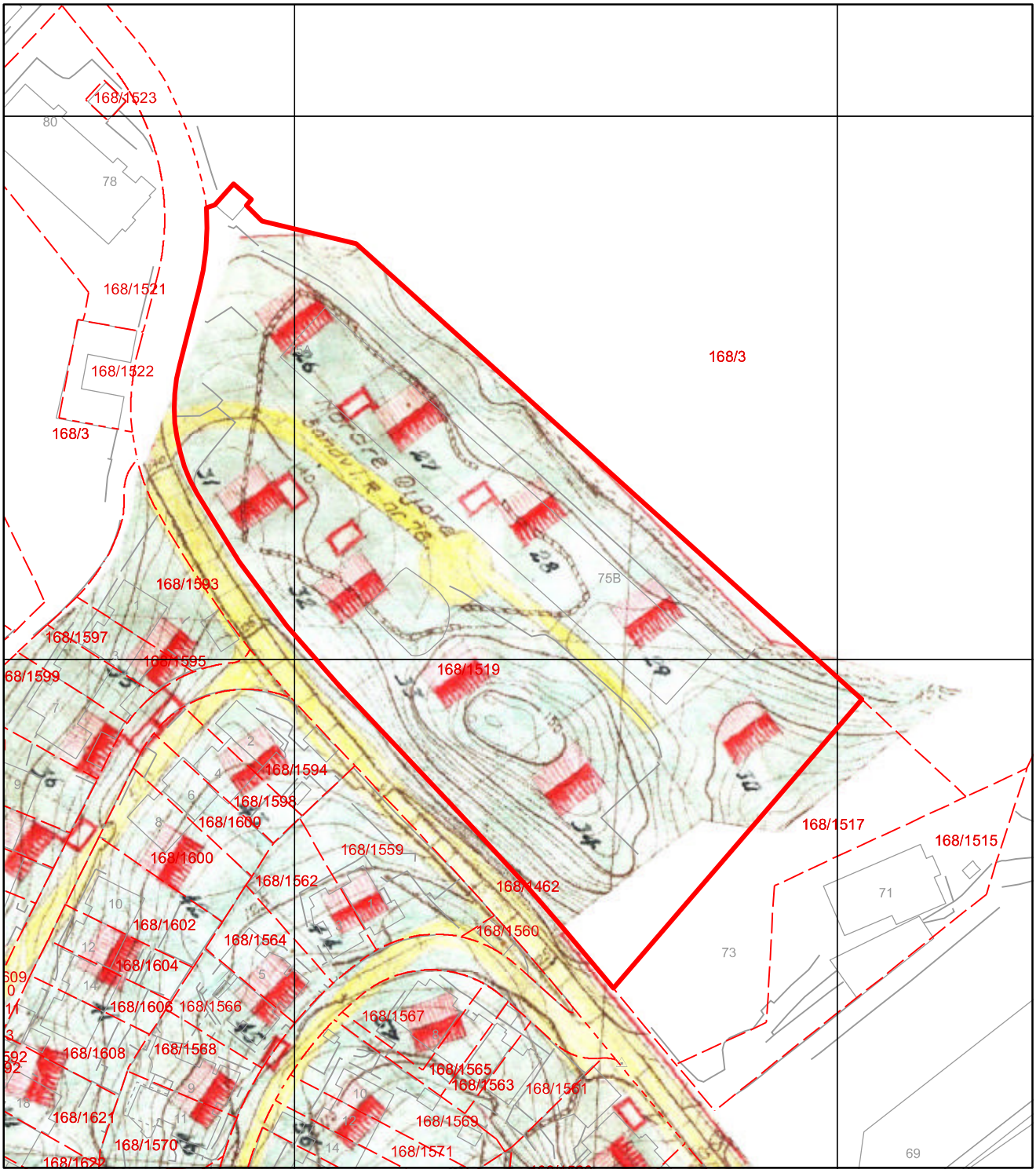
BERGEN KOMMUNE

N

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

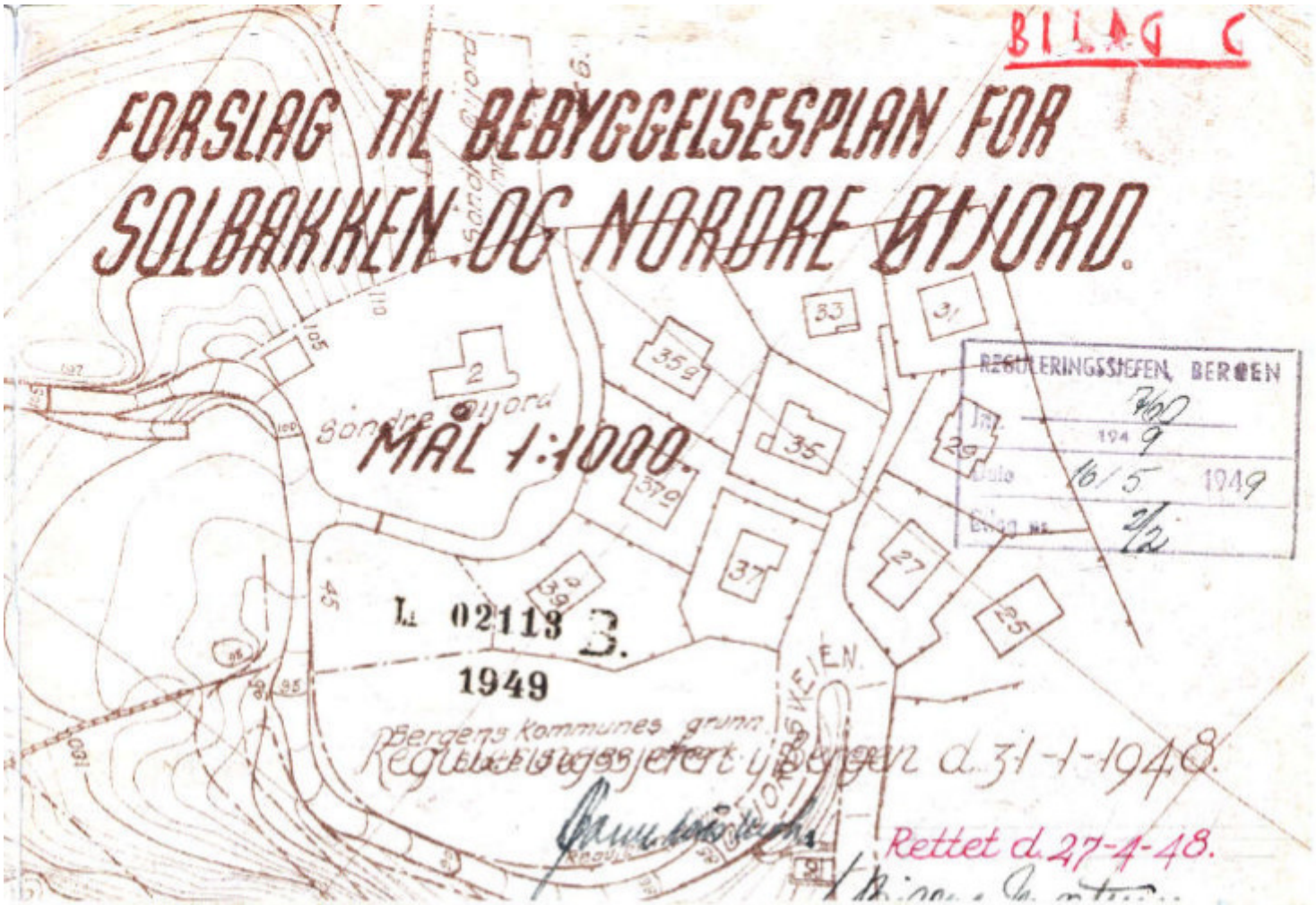
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



BILAG C

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR SOLBAKKEN OG NORDRE ØIJORD.



1:1000.

10 20 30 40 50 75 100 150 Mtr.

Ekvidistanse 1,0 m

Oppmålingssjefen i Bergen, mars 1947.

Johan Abrahamsen

Reguleringslinjer som oppheves

Nye reguleringslinjer.

BERGEN KOMMUNE

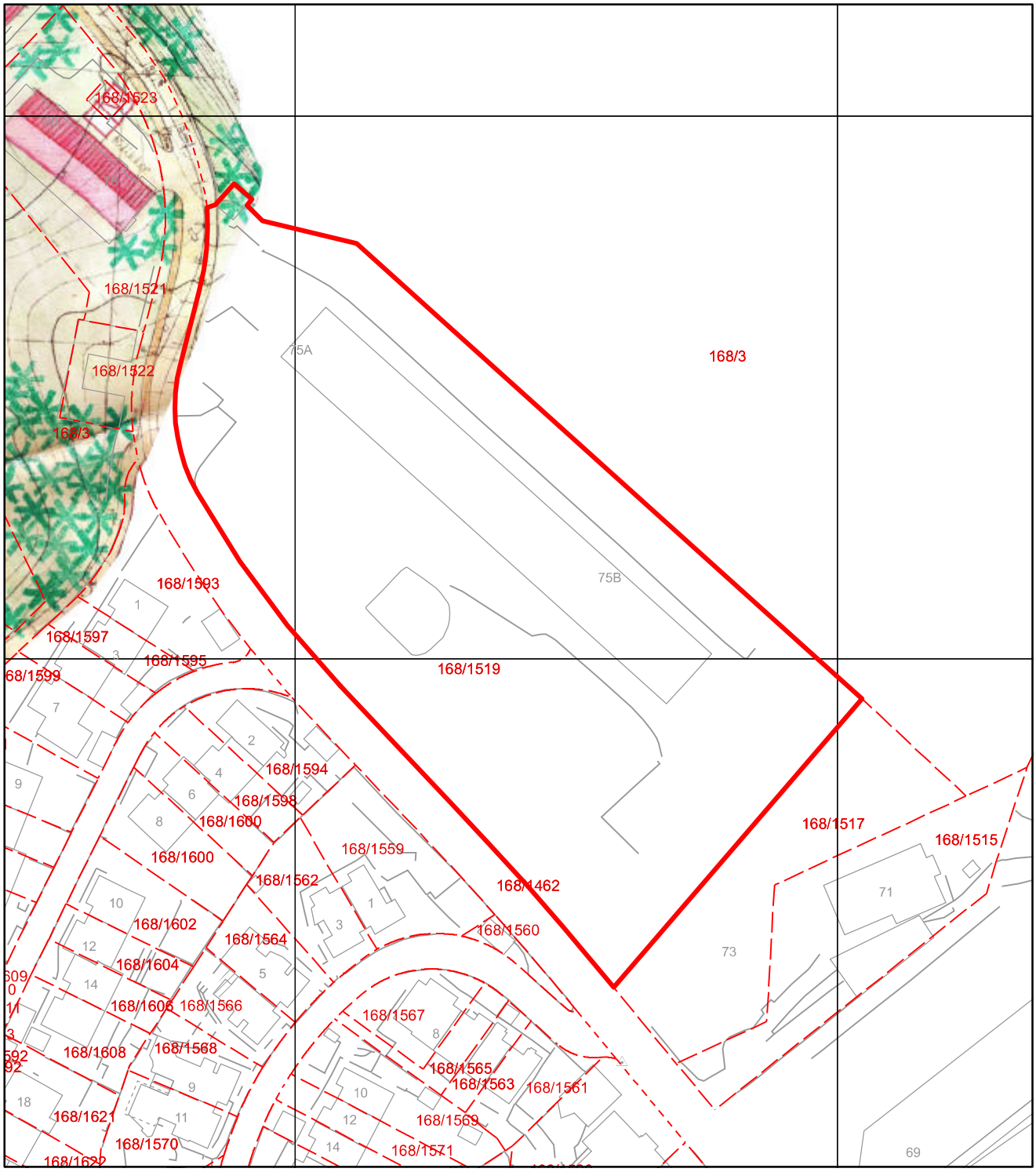
Reguleringsplan på grunnen

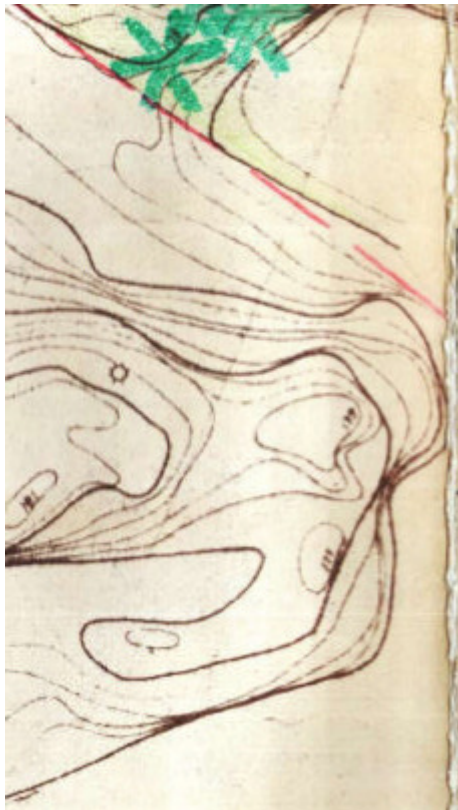
Arealplan-ID: 10940000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1519/0/0
Dato: 10.03.2025 Adresse: Øyjordsveien 75A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





BYPLANSJEFEN. BERGEN
Jnr. 1667
1954
Dato 21/9 1956
Bilag nr. 1/1.

KOMM. DEP. TET
01906 | 27. MAI 58
D. 3

BYPLANSJEFEN. BERGEN
Jnr. 330
19 58
Dato 13/3 1958
Bilag nr. 4/4

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

forslag til reguleringsplan for

NORDRE ØYJORDEN.

MÅL 1:500.

Reguleringssjefen i Bergen, den 31 jan. 1955.

Gjarmein Mohr

0648 / 1958
2.b.J-nr.
ARKIVET

Endring Juni 58.

X-21/84

Dette kart er oppr[illegible]gnet etter alt. II og alt. III, vedtatt i reg.rådet 25/2-55.
Veien omlagt for [illegible] 163-ll hole 171. (Iflr. nivesenets skriv av 13/6-55)
Rettet 30/7 55.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

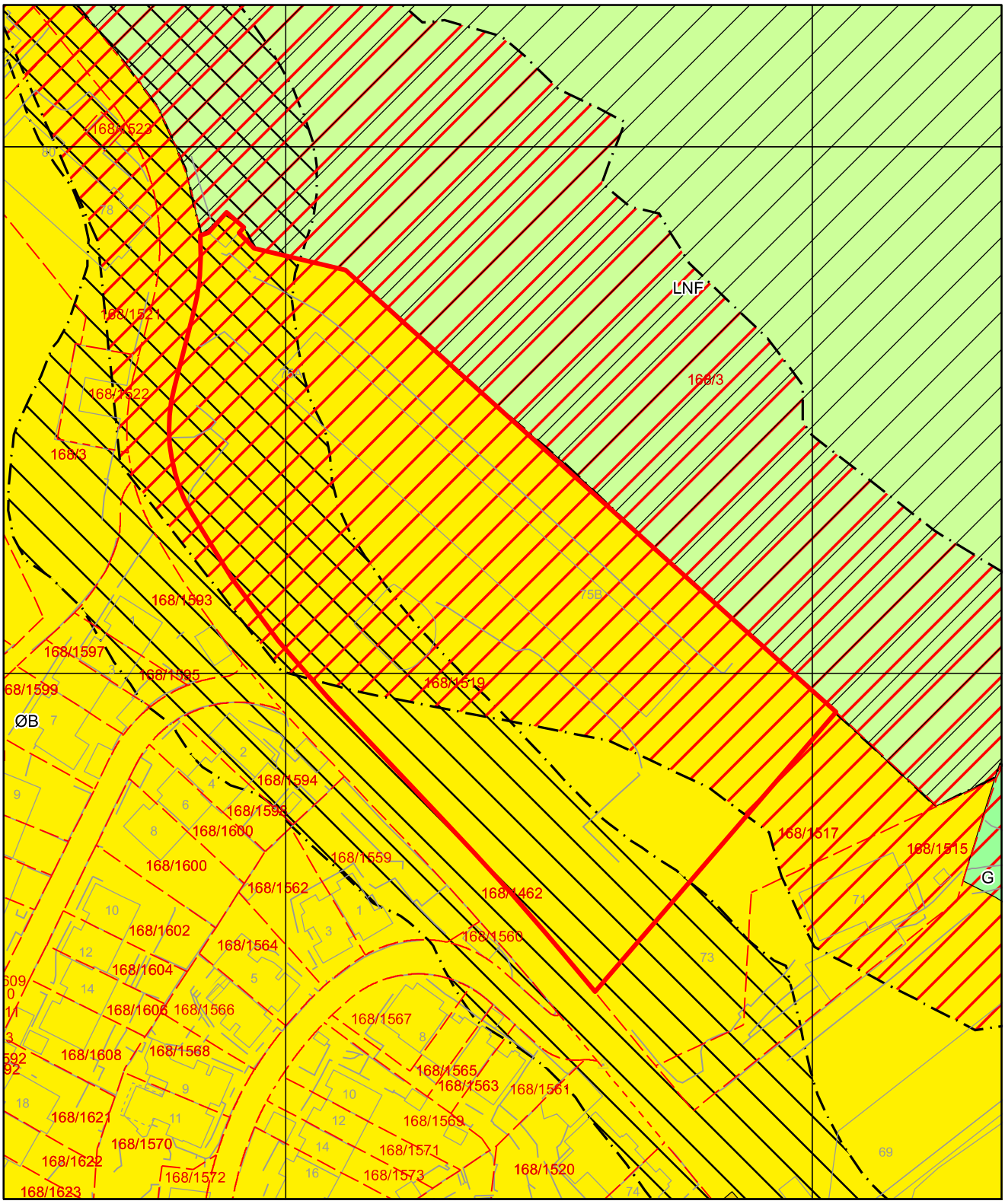
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1519/0/0
Adresse: Øyjordsveien 75A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Øyjordsveien 75 A, 5038 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 1519

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 10.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20209-2748 **Referansenummer:** JJ2010

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

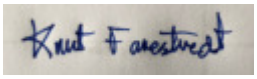
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon? Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet over 2 plan i byggets 3 og 4 etasje.

3 etasje inneholder: Stue, soverom og kjøkken.
Utgang til altan på 9 m² fra stue.

4 etasje inneholder: Entre/trapp, bad/vaskerom
og 2 stk. soverom.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre
detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende 3 stk. eksterne boder.
2 stk. boder i kjeller og 1 stk. bod på loft.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert,
dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Boligblokk på 5 stk. etasjer + kjeller. Bygget i 1957.
Felles vaskerom og sykkel/redskapsbod i kjeller.
Felles tørkeloft.

Fundamentert på antatt faste masser.
Grunnmur/såle og fundamenter av betong.

Konstruksjoner av betong.
Fasader er kledd med Stenex fasadeplater.

Saltak tekket med betong takstein.
Renner og nedløp av plast.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, blindkjeller
under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader
og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette
i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Øyjorden Boligselskap 1 AS består av 54 stk. leiligheter
og 8 stk. hybler (som leies ut av laget).

Tomtearealet på 8 549 m² er felles for laget og festet,
Bergen kommune er bortfester.

Ligger i et veletablert område i Øyjorden/Ytre Sandviken.

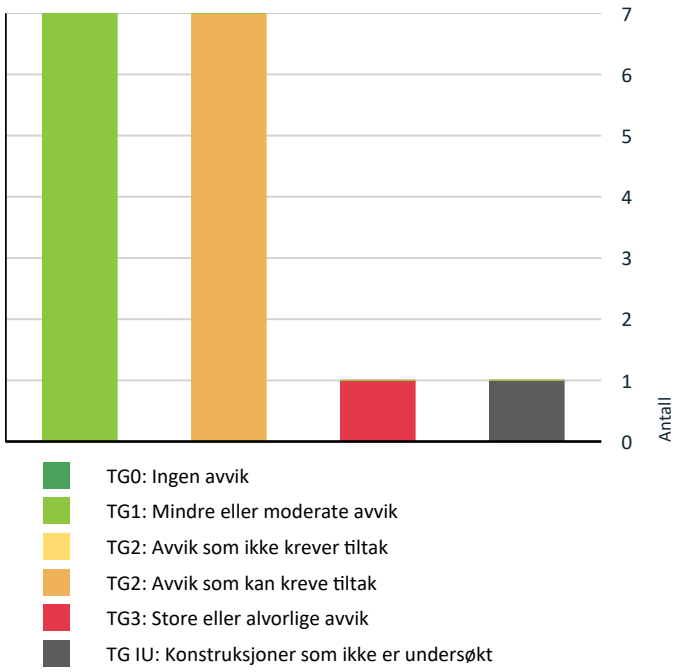
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- 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
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven.
Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3".
Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert (iht. utførelse grad 1 for tilstandsanalyser blir ikke dokumentasjon/byggesak fra kommune innhentet, opplysninger baseres på info fra hjemmelshaver, supplert med opplysninger fra "Infoland").

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 etasje > bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > 1 stk. vindu	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

TG 2 1 stk. vindu

Isolerglass vindu, utvendig kledd med aluminium beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• 1 stk. vindu på soverom i 4 etg er vanskelig å åpne/lukke (funksjonstregt)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vinduet bør justeres.

TG 1 Dører

Terrassedør: Isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.
Entredør: Slett finert dørblad i B-30 (brannkrav) kvalitet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 9 m² av aluminium konstruksjoner, impregnerte terrassebord på dekke.
Rekkverk av aluminium og fasadeplater/glass.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.
• Noe slitasje på terrassebord.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Altan har behov for noe vedlikehold vedr. slitasje på terrassedekke.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

3 etasje.
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, malt panel.
Himling: Malt betong.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett
Normal bruksslitasje.

4 etasje.
Gulv: Laminat og parkett.
Vegger: Malt strie.
Himling: Malt betong.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.
Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Innvendige trapper er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Trapper av trevirke kan knirke noe, trevirke er ikke et «dødt» materiale. Ut fra temperaturer, luftfuktighet mm vil evt knirk variere, også forhold som vekt på personer som går i trapp. Knirk kan ikke påklages som en feil/mangel ovenfor utførende takstforetak.

Noe avvik må påregnes da høyde rekkverk kan variere noe langs trappeløpet, det er derfor i denne rapport satt et avvik ut fra forskrift på + / - 10 % uten at dette kan påklages. Trapper i brukte boliger blir ikke vurdert opp mot dagens TEK eller NS 3600 da trapper ikke er et punkt i "forskrift til tryggere bolighandel", og evt forhold som omfattes av beskrevne TEK/ NS kan ikke påklages.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres.

TG 2 Innvendige dører

Slette malte innerdører i 4 etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre dører med bruksslitasje og redusert forventet levetid.
- 1 stk. dør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Dør som tar i karm bør justeres.
- Ellers ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Formpresset hvite innerdører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv, baderomspanel på vegger og malt betong tak. Lufteventil.
Innredet med toalett, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.
Nyere toalett, kabinett og møblement.
Røropplegg for vaskemaskin og 28 L vegghengt bereder (nyere).

Avvik:
• Utett hull i baderomspanel ved rørgjennomføring veggfelt bak kabinett.
• Hull/utetthet i baderomspanel under servant (som også ligger i definert våtsone)
• Eldre støpejern sluk, ikke synlig membran.
• Rørgjennomføring i gulv, både vannrør og avløpsrør.
• Bom i flere fliser.
• Kun naturlig ventilasjon.
• Over forventet brukstid på sluk/membranløsningen er passert.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

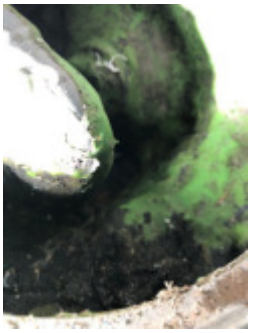
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

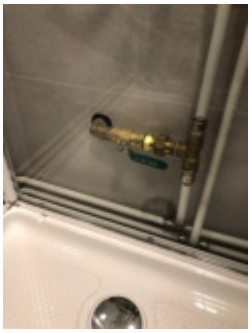
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Våtrommet må renoveres, for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Over 300 000







Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone går mot felles korridor og mot nabo.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator og oppvaskmaskin.
Mrk: Oppvaskmaskinen er montert ca. 2 cm for langt inn. Dette er kun av estetisk betydning.

Laminat på gulv, malte overflater på vegger og malt betong i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på bad, bak dusjkabinett.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Avløpsrør/sluk av støpejern.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

28 L vegghengt bereder er plassert på bad/vaskerom.
22 L eldre benkebereder på kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Avvikene gjelder bereder på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entre og inneholder automatsikringer, 40 amp hovedsikring og 6 stk. kurser.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent, har ikke vært tilsyn etter nåværende eier overtok leiligheten.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.

b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
Svar: Nei.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet
Svar: Ja, det mangler deksel på el-punkt i stue, se vedlagt bilde.

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

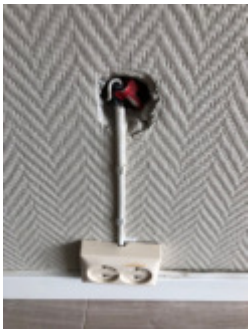
Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.
Manglende deksel må monteres.

Info:
Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Merk. Kostnad for evt utbedringer av det elektriske anlegget (utover beskrevne deksel som mangler) kan kun vurderes av fagpersonell etter utført kontroll, følgelig er dette ikke estimert/vurdert av underskrevne i denne rapport.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukkingsapparat.
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter.
Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

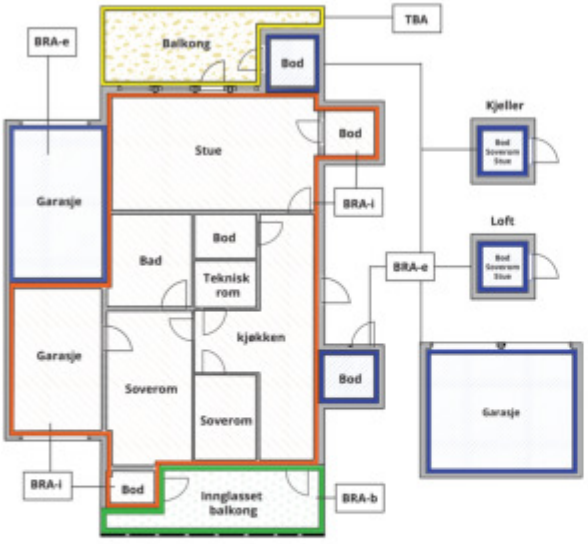
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		17		17	
3 Etasje	51			51	9
4 etasje	24			24	
Loft		5		5	
SUM	**75**	**22**			**9**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 stk. eksterne boder	
3 Etasje	Stue, soverom, kjøkken, utgang til altan på 9 ² fra stue		
4 etasje	Entré/trapp, bad/vaskerom, 2 stk. soverom		
Loft		1 stk. ekstern bod	

Kommentar

Arealer pr rom:

3 etasje.
- Stue 32,70 m²
- Soverom 8,80 m²
- Kjøkken 8,30 m²

- Altan 9,00 m² (TBA)

4 etasje.
- Entre/trapp 5,80 m²
- Bad/vaskerom 6,30 m²
- Soverom 6,30 m²
- soverom 8,30 m²

Eksterne boder (BRA-e)
- 1 stk. ekstern bod på loft 5,00 m²
- 2 stk. ekstern boder i kjeller 17,00 m²

Merk: Arealopplysninger for de eksterne bodene er hentet fra tidligere prospektet, da eier ikke var til stede under siste del av befaringen for å framvise dem. Det tas derfor forbehold om at oppgitt areal er korrekt.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	75	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Ørnulf Samdal	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1519		0	8549.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Øyjordsveien 75 A

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Øyjorden Boligselskap 1 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0310/Øyjorden Boligselskap 1 AS	931613634	H0310	Headwind Økonomi AS	Sigurd Samdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt og sentralt til med kort vei til NHH og Bergen sentrum.
Fin utsikt nærområdet, Bergen sentrum, Nordnes, Byfjorden og Laksevåg. Gode solforhold.
Fint turterreng i byfjellene via Munkebotn, samt Helleneset badeplass i nærområdet.
Barnevennlig beliggenhet, pent opparbeidet uteareal med lekeplasser og ballbane.
Meget populært boligområde med kort vei til dagligvare butikker, barnehager, skoler, bussforbindelse, idrettsanlegg, svømmebasseng, tennisbane og fotballbaner.

Om tomten

Tomtearealet er felles for aksjelaget og festet, bortfester er Bergen kommune.
Opparbeidet med interne veier/parkeringsplasser, lekeplass, gangveier, murer og grøntarealer.

Parkering på felles biloppstillingsplass.
Laget har 10 garasjeplasser som leies ut etter ansiennitetsprinsippet.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten) og tilstandsvurderer uansett ikke:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper og rekkverk
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2025	Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	08.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.05.2025		Gjennomgått		Nei
geo.ngu.no/kart/radon/	08.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JJ2010

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ETAKST

13.05.2025 Ref **ztipc**

OPPDRAGSGIVER
Sigurd Samdal
sig.sam@hotmail.com
977 17 973



Befaring utført 06.03.2025

ØYJORDSVEIEN 75 A, 5038 BERGEN

Aksjeleilighet på festetomt

GNR 168 BNR 1519 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS ØYJORDSÅSEN

Meglers verdivurdering

3 500 000

Ekskl. fellesgjeld

171 884 Fellesgjeld

3 671 884 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	22 m²	0 m²	9 m²	-	-
Tomt - ifølge offentlige registre					8550 m²	

Byggeår	1957
Soverom	3
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	3857

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Øyjordsveien 86, 5038 Bergen	08.07.2024	3 500 000	166 730	3 666 730	1969	65 m²
2	Øyjordsveien 75B, 5038 Bergen	29.11.2024	3 750 000	160 823	3 910 823	1957	73 m²
3	Øyjordsveien 75B, 5038 Bergen	01.11.2024	3 700 000	153 016	3 853 016	1957	65 m²

Aksjebrevnr. 11 Orgnr. 931613634 Gnr. 168 Bnr. 1519 i Bergen kommune
En stor og flott 4-roms leilighet som er nydelig plassert helt øverst i Øyjorden, og kan skilte med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Fra balkongen nyter man langstrakt utsikt mot Byfjorden og store deler av sentrum. Beliggenheten gir nærhet til et mangfold av friluftsområder, varierte aktiviteter for store og små, busstopp, NHH og daglige servicetilbud.

Leiligheten går over to plan og inneholder:
4. etasje: Gang/entre, 2 soverom og bad.
3. etasje: Stue, kjøkken og soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Ximena Andrea Sagenes
Vikebø & Jørgensen Nybygg AS
ximenaandrea.sagenes@privatmegleren.no
936 80 586

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nyeboliger Bergen

Oppdragsnr.
194250111

Selger 1 navn
Sigurd Samdal

Gateadresse
Øyjordsveien 75A

Poststed	Postnr
Bergen	5038

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 194250111

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering og montering av nytt røropplegg, toalett, vask, dusj varmtvannstank og opplegg til vaskemaskin.
Arbeid utført av	Aspenes Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny installasjon på bad av elektrisk opplegg, herunder nye lyspunkter og strøm til vv tank.
Arbeid utført av	Deas AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

Document reference: 194250111

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 194250111

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 194250111

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Bakka Samdal	16e1b52a309efdb10f9825ef782921cfa3848f54	07.05.2025 09:12:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 194250111

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

AS ØYJORDEN BOLIGSELSKAP I



AS Øyjorden Boligselskap I
Innkalling til ordinær generalforsamling
18. juni 2024

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i AS Øyjorden Boligselskap I

Dato: Tirsdag18. juni 2024
Tid: 19:00
Sted: Øyjordsveien 69, 5038 Bergen (Øyjorden Barnehage)

Agenda:

1. **Godkjenning av innkalling og dagsorden med opptelling av antall aksjer representert.**
2. **Valg av møteleder, referent, tellekorps, og aksjonær til å undertegne protokollen sammen med møteleder.**
3. **Styrets årsberetning**
4. **Godkjennelse av Årsregnskap 2023 (vedlegg)**
5. **Fastsettelse av revisors godtgjørelse**
   - Foreslås godtgjort etter regning
6. **Budsjett 2024 (vedlegg)**
7. **Fastsettelse av styrehonorar for 2023**
   - **Styreleder:** fjorårets styrehonorar lik kr. 88 943,- oppjustert med konsumprisindeksen.

- **Styremedlem:** Fjorårets styrehonorar lik kr. 9 723,- oppjustert med konsumprisindeksen
- **Varamedlem**: kr. 1 000,-

8. Valg av nytt styre

Følgende er på valg:

- Varamedlem Linda Løvfall
- Varamedlem Kristin Mjeldstad (ønsker ikke å fortsette pga. flyttet)

9. Oppussing 1 stk. hybler

- Se vedlagt tilbud fra Lekven Byggmester samt informasjon utarbeidet av styret (vedlegg oppussing hybler). Styret ønsker å presisere med grunnlag i vedlagte beregninger at den økte fellesgjelden vil betjenes med tilsvarende økt leieinntekt.

Styret ber generalforsamlingen om følgende vedtak:

- Styret får fullmakt til å pusse opp 1 stk. av boligselskapets 8 hybler. Dette for å sikre at boligselskapets hybler holder en god nok standard for å sikre gode inntekter og reduserte vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Oppussingen finansieres med opptrekk av fellesgjeld tilsvarende oppussingskostnadene.

10. Fasadevask

Styret foreslår at fasaden på hele Øyjordsveien 75 vaskes. Se vedlagt tilbud fra EIR Renhold (beste tilbud innhentet av 4 ulike leverandører).

Generalforsamlingen bes om å ta stilling til:

Styret ber generalforsamlingen om følgende vedtak:

Tilbudet fra EIR Renhold godtas. Fasadevasken finansieres med opptrekk av fellesgjeld tilsvarende kostnadsrammen.

Alternativt:
Tilbudet fra EIR Renhold godtas. Fasadevasken finansieres med en ekstraordinær innbetaling lik ½ husleie fra alle aksjonærer.

11. Rens av fjellside

Styret har innhentet 2 uavhengige tilbud for rensing av fjellsiden bak blokken - se vedlagt. Det er fordi det er flere momenter som er usikre vedr. boligselskapets ansvar og arbeidets omfang som må jobbes videre med. Styret foreslår derfor at det nedsettes en arbeidsgruppe som skal utrede boligselskapets ansvarsområde og hvor stort omfang det er nødvendig å rense.

Generalforsamlingen bes om å ta stilling til:
Det nedsettes en arbeidsgruppe med 3 aksjonærer (en fra styret) for å utrede saken. det fremlegges en rapport med tilhørende tilbud for beste løsning for aksjonærene ved neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

12. Innkomne saker

1. Hagelaget får kr. 6 000 disponibelt hver vår til beplantning av utvendige fellesarealer

Styrets kommentar: Hagelaget kan søke om å få tildelt midler til beplantning etter budsjett. Det må legges frem en klar plan for hva pengene skal brukes til. I tillegg ønsker styret å påpeke at hagelaget må fremstå som et åpent lag, og aktivt invitere nye som gamle naboer med i laget.

Bergen, 11. juni 2024
AS Øyjorden Boligselskap I
Styret

Vedlegg: sak 3: årsberetning fra styret, sak 4: Signert årsregnskap m/revisjonsberetning, sak 6: budsjett 2024, sak 9: Tilbud Lekven Byggmester, Sak 9: Oppussing 1 stk hybler, sak 10: Tilbud EIR, sak 11: Tilbud rens fjellside

AS Øyjorden Boligselskap I - Styrets årsberetning 2023

Det ble i 2023 avholdt ordinær generalforsamling i mai måned.

Styret har i 2023 bestått av Gotfred Andenes (styreleder), Erik Sulebak (styremedlem), Fredrik Andersen (styremedlem), Linda Løvfall (varamedlem), Kristin Mjeldstad (varamedlem)

Digitalisering / informasjon

Styret har fortsatt arbeidet rundt digitalisering av boligselskapets forvaltning. Det er kommet flere beboere med i facebook-gruppen, og samtlige aksjonærer har minst en kontaktperson som mottar fellesmailer. Det blir hyppig sendt ut mail/innlegg i kanalene når det er sentral informasjon for beboere.

Dersom det er aksjonærer som ikke er en del av boligselskapets facebook-gruppe, eller ønsker å bli lagt til på maillisten - send mail til: oyjordsveien75b@gmail.com

Regnskap (utestående fordringer beboere)

Overgangen fra fast trekk til elektronisk faktura har satt seg. Aksjonærer har mulighet til å aktivere mottak av efaktura for å få regningen opp i sin respektive nettbank.

Det har i 2023 vært økt arbeid for å sørge for at forfalt husleie / felleskostnad blir betalt. Det er eksempelvis i 2023 sendt brev vedr. tvangssalg, og økt personlig oppfølgning til flere aksjonærer. Vedr. saken rundt tvangssalg ble skyldig beløp raskt innbetalt til boligselskapet. Det jobbes kontinuerlig med å holde utestående husleie på et lavt nivå.

Ytterdører

Inngangsdørene på A og B siden av blokken ble byttet ut i nye glassdører med aluminiumsramme høsten 2022. Vinduet som var tilhørende dørene, ble også skiftet.

Begge dørene til hovedinngangene har blitt utstyrt med toppmoderne dørautomatikk med trykkplate for å åpne døren. Dørene er også utstyrt med klem og sikkerhetssensor. Dette gjør at dørene ikke lukker seg igjen på beboere som er på vei inn. Samtlige dører, inkludert nordsiden, er utstyrt med tidsur for automatisk låsing.

Det har i 2023 vært noe problemer med døren på A-blokken. Her har styret vært og er i dialog med leverandør vedr. utbedring av problemet med at døren ikke alltid lukker seg skikkelig.

Parkeringsplass

I løpet av fjoråret ble parkeringsplassen merket opp på nytt med hvite striper. Fremover må parkeringsplassen merkes annethvert år for at stripene skal holde seg godt synlig. I tillegg er samtlige av toppene på utebelysningen på parkeringsplassen byttet til led.

Elbil-lading (2023)

Det ble i 2023 avtalt med Aneo Mobility (tidl. Ohmnia Charging) om levering av et høyteknologisk ladeanlegg for 32 p-plasser. Aneo står for drift av anlegget, forsikringer, garanti, teknologiske oppdateringer og kundeservice.

Det er til stor glede for alle med elbil at det i dag er god kapasitet med å få ladet bilen. Det har vært en stor økning i antall elektriske biler på parkeringsplassen i de siste årene, og dagens ladeordning klarer ikke å imøtekomme behovet. Det er under enhver tvil at bilparken elektrifiseres. Derfor har det ved etablering av ladeanlegg vårt fokus på å sikre nok kapasitet også for årene som kommer.

Etablering av et toppmoderne ladeanlegg er tenkt med på å gi boligselskapets fellesarealer et løft, både for eksisterende beboere, og attraktiviteten mot nye beboere i fremtiden.

Økonomi

Boligselskapets økonomi er sunn. Det skal likevel bemerkes at med dagens felleskostnad (husleie) er boligselskapet derfor nødt til å spare opp kapital før ytterligere investeringer/oppgraderinger kan gjennomføres på kontant basis.

Fellesgjeld (pr. 31.05.2024)

Boligselskapets fellesgjeld:

- Fana Sparebank	kr. 2 773 772,-	Rentefot er 6,35% p.a.
- Husbanken	kr. 5 754 909,-	fast rente lik 2,7% p.a.

Hybler

Boligselskapet eier 8 hybler. Av disse 8 hyblene blir 3 leid ut til aksjonærer i boligselskapet, mens 5 blir leid ut til eksterne. Standarden på de fleste av hyblene er mindre god. For årene som kommer må boligselskapet påberegne investering i oppgradering og modernisering. Hyblene er omtrentlig 28-35 kvm og blir leid ut eksternt til ca. 5 500,- kr i mnd. Totalt i 2023 hadde boligaksjeselskapet en inntekt på i overkant av **kr. 450 000,-** på utleie av hyblene. Dette gir en månedlig subsidiering av felleskostnad på omtrent kr. 700,-

En av hyblene ble i deler av året fremleid via AirBnb. Her har styret tatt opp saken med leietaker og informert om at det er et klart brudd i leiekontrakten. Fremleien er avsluttet, og stikkontroller er gjennomført av styret på utleieplattformer (AirBnb, Booking.com). Det er ikke avdekket at leiligheten er lagt ut i etterkant.

Det kreves mye administrasjon for å holde hyblene utleid, og i skikk til enhver tid. Som følge av hyblene sin standard er det også krevende å få gode langsiktige leietakere.

Selskapsform

Etter dialog med flere meglere har styret blitt informert om at boligselskapets selskapsform kan ha negativ påvirkning på prisnivået i blokken. Boligaksjeselskap er en utdatert selskapsform som ikke er lovlig lengre. Borettslag, regulert etter borettslagsloven, har overtatt som styrende selskapsform. Undersøkelser viser til at boligaksjeselskapet må være enstemmig enig i å endre selskapsform. Dette tilsier at samtlige av borettslagets 54 aksjeandeler må stemme for en endring. Det er i tillegg en og del administrativt arbeid vedr. en endring av selskapsform.

Vaskekjeller(e)

Det har vært mye feil / problemer med maskinene i vaskekjellerne. Her er noe av problemet at det er vanskelig å få tak i reservedeler til maskinene.

Bosshuset (avfallshuset)

I tillegg ønsker styret å presisere at når søppeldunker er fulle (lokk ikke går igjen), benytter man en annen søppeldunk med bedre plass. Det er i tillegg flere tilfeller der beboere har lagt igjen store mengder papir/papp i bosshuset. Dersom papircontaineren er full, må dette tas hånd om på egen hånd.

Impregnering av skifer fellesarealer

Eir Renhold gjennomførte vask og impregnering av skiferen i fellesarealene. Dette ga godt resultat oppover i trappegangene, men det trengs nok grundigere rengjøring/behandling av skifer i inngangspartiene (pga. mer trafikk).

Styrets arbeid fremover

Det har vært nok et travelt år for styret. I året som kommer vil styret arbeide videre med:

- Generelt vedlikehold
- Fortsette arbeidet med rens av fjellside
- Brannsikkerhet (leiligheter, hybler, og fellesarealer)
- Oppgradering av uteområde inkl lekeplass

Store deler av styrets planer fordrer derav at boligselskapet har økonomi til å gjennomføre utbedringene.

Årsregnskap 2023
AS Øyjorden Boligselskap I

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 931 613 634

AS Øyjorden Boligselskap I

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter, 62 leiligheter og 10 garasjer		2 633 558	2 451 759
Dugnads- og ladestasjonsinntekter		31 404	80 639
Gebyrer		9 000	4 500
Sum driftsinntekter		**2 673 962**	**2 536 898**
Lønn	**1**	143 079	4 028
Styrehonorar	**1**	110 389	123 869
Arbeidsgiveravgift	**1**	35 753	18 718
Administrasjon		0	19 456
Revisjon	**1**	33 125	26 875
Avskrivninger	**2**	50 000	50 000
Eiendomsavgifter		806 991	769 939
Festeavgift		17 590	17 590
Assuranse		182 861	160 800
Vedlikehold, brøyting mv		194 280	1 364 365
Vedlikehold mv. vaskerier		0	2 824
Strøm (felleskostnad)		145 934	175 383
Kabel TV		266 723	222 233
Andre driftskostnader	**1, 3**	209 104	162 701
Sum driftskostnader		**2 195 829**	**3 118 780**
Driftsresultat		**478 133**	**-581 882**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renter av bankinnskudd		17	295
Annen finansinntekt		5 142	6 402
Renter på lån		293 128	250 847
Resultat av finansposter		**-287 969**	**-244 150**
Årsresultat	**4**	**190 164**	**-826 033**
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		190 164	0
Overført fra annen egenkapital		0	826 033
Sum overføringer		**190 164**	**-826 033**

AS Øyjorden Boligselskap I

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Eiendommen Øyjordsvei 75 A-B	**2, 5**	11 075 097	11 125 097
Sum varige driftsmidler		**11 075 097**	**11 125 097**
Sum anleggsmidler		**11 075 097**	**11 125 097**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer husleie	**3**	45 940	77 042
Andre kortsiktige fordringer		63 961	207 991
Sum fordringer		**109 901**	**285 033**
Bankinnskudd	**6**	172 712	146 173
Sum omløpsmidler		**282 613**	**431 206**
Sum eiendeler		**11 357 710**	**11 556 303**

AS Øyjorden Boligselskap I

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		108 000	108 000
Sum innskutt egenkapital		**108 000**	**108 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		435 351	245 188
Sum opptjent egenkapital		**435 351**	**245 188**
Sum egenkapital	**4**	**543 351**	**353 188**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Banklån	**5**	8 733 308	9 060 791
Gjeldsbrev leieboerne, leiligheter	**5**	1 638 600	1 638 600
Gjeldsbrev garasjer	**5**	23 000	25 000
Sum annen langsiktig gjeld		**10 394 908**	**10 724 391**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd husleie		62 681	84 051
Skyldig offentlige avgifter		5 768	1 467
Annen kortsiktig gjeld		351 001	393 207
Sum kortsiktig gjeld		**419 450**	**478 725**
Sum gjeld		**10 814 358**	**11 203 116**
Sum egenkapital og gjeld		**11 357 710**	**11 556 303**

Bergen, 20.03.2024
Styret i AS Øyjorden Boligselskap I

Gotfred Andenes	Erik Sulebak	Fredrik Marchmann Andersen
styreleder	styremedlem	styremedlem

Noter 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Boligselskapets regnskap er mer spesifisert enn hva Regnskapsloven krever. Dette for å gi mest mulig informasjon til generalforsamlingen.

Driftsinntekter
Innbetaling av fellesomkostninger og husleie skjer forskuddsvis hver måned.

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Skatt
Boligselskapet er ikke skattepliktig.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	**2023**	**2022**
Vaktmestertjenester, dugnadsutbetaling og annen lønn	143 079	4 028
Styrehonorar	110 389	123 869
Arbeidsgiveravgift	35 753	18 718
Sum	**289 221**	**146 615**

Selskapet har i 2023 ingen faste ansatte utover vaktmester i mindre stilling.

Kostnadsført honorar til revisor (eks. mva)	**2023**	**2022**
Lovpålagt revisjon	22 500	17 700
Utarbeidelse årsregnskap og noter	4 000	3 800
Sum	**26 500**	**21 500**

Note 2 Anleggsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivinger. Avskrivinger baseres på en vurdering av driftsmidlets økonomiske levetid. Boligselskapet benytter lineære avskrivinger for av varige driftsmidler.

Eiendomsmassen har en betydelig merverdi i forhold til bokført verdi. Av denne årsak så unnlates årlige avskrivninger fra 2021. Dette begrunnes med at det foretas løpende vedlikehold av bygningsmassen, som mer enn kompenserer for et evt. verdifall.

	Eiendom	Nytt tak 2010	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	19 179 204	1 600 000	20 779 204
Anskaffelseskost 31.12.23	**19 179 204**	**1 600 000**	**20 779 204**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	9 054 107	650 000	9 704 107
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	9 054 107	650 000	9 704 107
Bokført verdi 31.12.23	**10 125 097**	**950 000**	**11 075 097**
Årets ordinære avskrivninger		50 000	50 000
Økonomisk levetid	se over	32 år	

Note 3 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	45 940	77 042
Kundefordringer 31.12	**45 940**	**77 042**

	2023	2022
+ Årets konstaterte tap på fordringer	7 142	167
Tap på fordringer	**7 142**	**167**

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	108 000	245 188	353 188
Årets resultat		190 164	190 164
Pr 31.12.2023	**108 000**	**435 351**	**543 351**

Note 5 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	0	0
Sum	**0**	**0**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Leieboerinnskudd	1 663 600	1 663 600
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 013 389	7 368 816
Sum	**8 676 989**	**9 032 416**
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende		
Langsiktig gjeld	8 733 308	9 060 791
Sum	**8 733 308**	**9 060 791**
Pålydende pantobligasjon	**19 640 000**	**19 640 000**
Pantsatte eiendeler:		
Eiendom	11 075 097	11 125 097
Sum	**11 075 097**	**11 125 097**

Note 6 Bundne midler

Bundne betalingsmidler i form av:	**2023**	**2022**
Skattetrekk	3 130	13 618
Bundne midler 31.12	**3 130**	**13 618**

ADVISOR REVISJON AS
Medlem i Den norske Revisorforening

UAVHENIGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AS Øyjorden Boligselskap I

Konklusjon
Vi har revidert AS Øyjorden Boligselskap I sitt regnskap som viser et overskudd på kr 190 164. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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

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

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

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 20. mars 2024
Advisor Revisjon AS

Elektronisk signert
Ann-Mari M. Juvik
Statsautorisert revisor

AS Øyjorden Boligselskap I

Budsjett - 2024

Inntekter	2024
Felleskostnader (husleie inkl. vask)	2 345 008
Renhold	69 960
Hybelinntekter	488 800
Garasjeleie	36 000
Sum inntekter	**2 939 768**
Utgifter	
Vedlikehold	365 000
Renhold	76 500
Vaktmester, medhjelper	50 000
Styrehonorar	131 250
Arbeidsgiveravgift	37 000
Regnskap- og forretningsførsel	95 000
Revisjon	35 000
Eiendomsavgifter(skatt)	280 000
Vann og avløp, renovasjon, feietilsyn	550 000
Festeavgift	17 600
Assuranse (forsikring)	177 000
Brøyting	50 000
Strøm felleskostnad	150 000
Kabel tv (Telia)	268 000
Avdrag fellesgjeld	330 000
andre kostnader / gebyrer	25 000
Sum Utgifter	**2 637 350**
Finans	
Finansinntekter	2 000
Rentekostnader (fellesgjeld)	303 000
Sum finans	**301 000**
Overskudd (til vedlikehold)	**1 418**

Lekven
Byggmester-forretning AS

Bergen, 05.06.2024

Deres ref. Styreleder Øyjordsveien 75

Vår ref. Fredrik Kristoffersen

Vi takker for Deres henvendelse og har gleden av å gi følgende pristilbud - Iht. vedlegg

Sum Arbeid og material - Eks mva.	kr	881 398,47
Sum mva.	kr	220 349,62
Sum Arbeid og material - Inkl. mva.	kr	1 101 748,09

Tilleggsarbeider

- Tømrer: kr 660,00 eks mva
- Hjelpearbeider: kr 540,00 eks mva
- Lærling: kr 495,00 eks mva

Påslagsprosenter

- Material 15 %

Med vennlig hilsen
Fredrik Kristoffersen
Lekven Byggmesterforretning AS

Adresse	Telefon	E-post	Foretaksnummer
Storaneset 12 5260 Indre Arna	Tlf. 482 63 524	Fredrik@lekvenbygg.no	914 005 035 MVA

Lekven
Byggmester-forretning AS

Bergen, 05.06.2024

Deres ref. Styreleder Øyjordsveien 75

Vår ref. Fredrik Kristoffersen

---

1 : Vi gir dette tilbudet med forbehold om begrensninger og forstyrrelser som kan komme som resultat av utviklingen av COVID-19 over hele verden.

2 : Prisnivå pr. 06.06.2024. Prisen justeres ifølge SSBs bygge kostnadsindeks for eneboliger i tre (C) fram til den 15. i den måned tre overbygget påbegynnes.

3 : Det er kun beskrevne poster som er medtatt i pristilbudet, se også kommentar.

4 : Pristilbudet er gyldig i 60 dager.

5: Avklaringsømte før kontrak evt . Signeres.

Adresse	*Telefon*	*E-post*	*Foretaksnummer*
Storaneset 12	*Tlf. 482 63 524*	*Fredrik@lekvenbygg.no*	*914 005 035 MVA*
5260 Indre Arna			

Tilbudsnr
Adresse: Øyjordsveien 75A, Bergen
Pristilbud:02
E-post: oyjordsveien75b@gmail.com
Kunde: Styreleder Øyjordsveien 75

Lekven
Byggmester-forretning AS

2 Stk. Hybler 30 m²	Enhet:	Sum enhet:		Kommentar i anbudsfase
Rigg og drift				
RIGG OG DRIFT - byggstart avgift	Rs	kr	71 609,32	
Avfall	Rs	kr	9 570,00	
Brakke/spis/skift	RS	kr	-	Bruker hybel
Transport - Kraning mm	RS	kr	4 560,00	
Festmidler				
Festmidler	Rs	kr	10 611,91	
Spikerslag	Rs	kr	2 056,14	
Demontering for 2 stk hybler				
Komplett demontering	Rs	kr	-	
Arbeidskostnad	Sum	kr	26 400,00	
Påforingsvegger - 60 m² per hybel				
48x48mm påforing	m²	kr	6 624,00	Rett på vegg
12,5mm gips	m²	kr	4 554,00	
Arbeidskostnad	Sum	kr	34 056,00	
Himling - inkl badetak : 30 m² per hybel				
48x48mm nedlekting	m²	kr	3 312,00	
12,5mm gips	m²	kr	2 277,00	
Arbeidskostnad	Sum	kr	17 820,00	
Dekke: 30m² per leilighet (liten hybel)				
Summing og avretting av gulv - hele leiligheten utenopm bad	m²	kr	5 175,00	
Ullpapp	m²	kr	1 035,00	
Laminat (Her må du finne en fin type)	m²	kr	17 250,00	
Arbeidskostnad	Sum	kr	33 264,00	

Innervegger - 15m² per leilighet				
Gips 12,5mm	m²	kr	1 932,00	
Gips 12,5mm	m²	kr	1 932,00	
48x98mm stenderverk	m²	kr	2 616,25	
100mm isolasjon	m²	kr	3 260,25	
Arbeidskostnad	Sum	kr	19 635,00	
Innervegger - badevegger/WC - 15m² per liten Hybel				
Kryssfiner 12mm	m²	kr	6 969,00	
VÅTROMSPLATE TB BOARD - LITEX 12 mm	m²	kr	8 625,00	
Masterboard for varmekabler	m²	kr	805,00	
Primer på gulv	m²	kr	115,00	
Arbeidskostnad	Sum	kr	10 467,60	
Dører og foringer - 2 stk. Hybler				
Innerdører komplett : 2 stk per leilighet	Stk	kr	4 945,00	
Foringer på eksisderden vinduer 2 stk per hybel	Stk	kr	3 450,00	
Arbeidskostnad	Sum	kr	10 560,00	
Lister : 30 lm per Hybel				
Gulvlister - 15X58mm	lm	kr	3 243,00	
Taklister				Ikke aktuelt
Arbeidskostnad	Sum	kr	8 316,00	
UE				
Elektorarbeider	Stk	kr	81 202,00	Komplett for 2 stk. Hybler
Rørlegger	Stk	kr	161 276,00	Komplett for 2 stk. hybler
Murer	Stk	kr	138 000,00	Komplett for 2 stk. hybler - Fliser på gulv og vegger
Maler	m²	kr	83 375,00	Komplett fro 2 stk. hybeler
Kjøkken liten hybel	Stk	kr	80 500,00	Tar med 38 500,- eks mva. per hybel inkl. montering
Sum arbeid og materiell:eks mva.		***kr***	***881 398,47***	
Sum mva.		***kr***	***220 349,62***	
Sum arbeid og materiell: inkl. mva		***kr***	***1 101 748,09***	

Oppussing hybel

Investering	
Renoveringskostnad 1 hybel	*550 500*
Rentekost pa.	*6,35 %*
nedbetalingstid (år)	*25*
Avdrag pa.	*22020*
Rentefradrag	*22 %*
Prisjustering pa	*0 %*

Forutsetninger		
Dagens mnd leieinntekt	kr	5 500
Faste avdrag over 25 år		
Fast rente a 6,35% over 12 år		
Reduserte vedlikeholdskostnder ikke medregnet		
Redusert mislighold av husleie ikke medregnet		

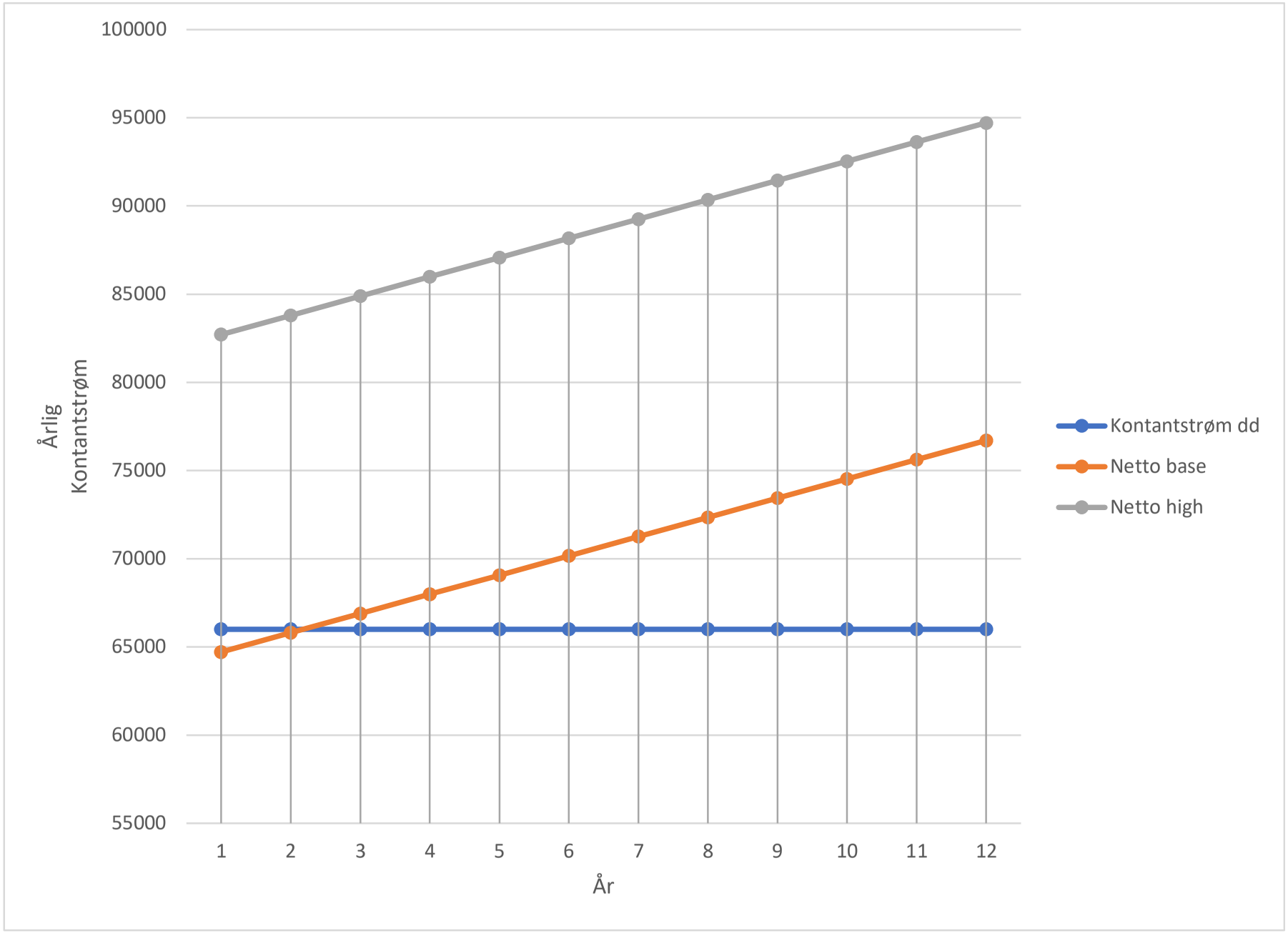
Base-case (ny leieinntekt) **9500**
Økt leieinntekt **4 000** *'(9500-5500)*

År	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*
Økt leieinntekt (årlig)	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
Avdrag	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020
Rentekost	34 957	33 558	32 160	30 762	29 364	27 965	26 567	25 169	23 771	22 372	20 974	19 576
Rentefradrag	7 690	7 383	7 075	6 768	6 460	6 152	5 845	5 537	5 230	4 922	4 614	4 307
Bidrag leieinntekt oppussing	**- 1 286**	**- 196**	**895**	**1 986**	**3 076**	**4 167**	**5 258**	**6 348**	**7 439**	**8 530**	**9 620**	**10 711**
Netto base	64 714	65 804	66 895	67 986	69 076	70 167	71 258	72 348	73 439	74 530	75 620	76 711

Kontantstrøm base

High-case **11 000**
Økt leieinntekt **5 500** *'(11000-5500)*

År	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*
Økt leieinntekt (årlig)	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000
Avdrag	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020	22 020
Rentekost	34 957	33 558	32 160	30 762	29 364	27 965	26 567	25 169	23 771	22 372	20 974	19 576
Rentefradrag	7 690	7 383	7 075	6 768	6 460	6 152	5 845	5 537	5 230	4 922	4 614	4 307
Bidrag leieinntekt oppussing	**16 714**	**17 804**	**18 895**	**19 986**	**21 076**	**22 167**	**23 258**	**24 348**	**25 439**	**26 530**	**27 620**	**28 711**
Netto high	82 714	83 804	84 895	85 986	87 076	88 167	89 258	90 348	91 439	92 530	93 620	94 711


100000
95000
90000
85000
80000
75000
70000
65000
60000
55000
Årlig Kontantstrøm
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
År
Kontantstrøm dd
Netto base
Netto high

AS Øyjorden Boligselskap

Vedr: Fasadevask 05.06.2024

Att: Gotfred, Styreleder

Pristilbud fasadevask
Vi viser til forespørsel og oversender pristilbud på fasadevask som forespurt.

Type oppdrag	Pris
Fasadevask alle sider. Inkludert kjemi, aggregat, lift og transport	**85.875,-**
Fasade en langside. Inkluderer kjemi, aggregat og lift	40.921,-
Fasade kortside. Inkluderer kjemi, aggregat og lift	14.048,-

Priser er eks. mva.

Prisene innbefatter fasadevask utenom på terrassene. Transport til og fra på lift. Er en fast ekstra kostnad som kommer i tillegg om man deler opp fasadene. Inkludert i prisene ovenfor.
Det forutsettes at det er god tilkomst slik at vi kan arbeide raskt og effektivt.
Samt at det er tilgang på strøm og vann.

Med vennlig hilsen
Eir Vedlikehold

Arne Hansen

22.11.2022

Att:

Øyjordsveien 75 /Gotfred Andenes

Vi viser til vedlagte spesifikasjon og har gleden av å tilby arbeidene utført som spesifisert for

kr 119 300,00 eks. mva.

Mva kommer i tillegg med

kr 29 825,00

Vedståelsesfrist:
Tilbudet er gitt med følgende forbehold og forutsetninger:

Postnr	Merknad
2	Må ha en mann nede ved inngangspartiene og håndmann, dette er inkl i post 2 Sikringsbolter er ikke inkl i tilbud,

Alle mengder er regulerbare begge veier.

Forutsetninger:
- Tilbud gjelder ett oppmøte og inkluderer ikke hindringer som ikke er forårsaket av GF.
- Trenger anvist plass til brakke og strøm
- Fremkommelig for hjulgående bom eller sakselifter med kurv kapasitet på 345kg.
- Det bestilles mengder ut i fra tilbud, ved behov utover dette må transportkostnader påregnes.
- Rensket masse og vegetasjon fjernes av dere.
- All trafikkavvikling holdes av dere.
- Alle poster indeksjusteres etter SSB indeks "veiarbeider i alt". Dette gjelder fra tilbudsdato etter bestemmelsene i NS3405
- Ved bestilling gjelder NS 8406 / 8416 som kontrakt om ikke annet er avtalt
- Betalingsbetingelse er 14 dager fra fakturadato.
- Vedståelsesfrist for tilbudet er 30 dager.

Spesielle forutsetninger grunnet krig i Ukraina
- Prisøkning på våre varer til prosjektet som er ekstraordinære og over 8% stigning etter tilbudsdatoen kreves dette dekket fullt ut.
- Det taes forbehold om force majeure i tilbudet om varene er mulige og få levert til avtalt tid grunnet ekstraordinære krisen verden er i nå
- Vi kan ikke gjøres skadelidende for varer og materiell som ikke kan leveres til avtalt tid så sant det ikke er forårsaket av oss.

Timepriser til orientering:
- Fjellarbeider kr 988,- pr time
- Anleggsleder kr 1180,- pr time
- Overtid er ikke inkludert.
- Kost og losji er ikke inkludert.

Maskinpriser uten fører:
- Comando 120 borerigg kr 1100, - pr time
- Kompressor kr 300,- pr time
- Håndholdt borutstyr kr 150,- pr time
- Telescoplift kr 630,- pr time
- Telskop borerigg kr 2190,- pr time
- Menzi Muck klatremaskin med boretårn, fres og sprøytehode kr 2190,- pr time
- Gysepumpe 345,- pr time
- Taumoped kr 195,- pr time
- Lystårn 1500,- kr/døgn
- Frakt er ikke inkludert.

Ved spørsmål ta kontakt med: Trond Andreassen Tlf:99 45 00 01

Håper dette er i tråd med deres forventninger og vi ser frem til å høre fra dere i nærmeste fremtid.

Med vennlig hilsen
Gjerden Fjellsikring AS

Økonomi/Salg
Mariann S Gjerden

E-post: mariann@gjerden-fjellsikring.no
Mobil: +47 971 48 068

Tilbudsnummer: 6552

Gjerden Fjellsikring AS

Øyjordsveien 75 /Gotfred Andenes

Anbud

Gjerden Fjellsikring AS
Karen Sogns vei 49
3275 SVARSTAD

E-post: post@gjerden-fjellsikring.no
Fax:
Telefon: 40 00 37 80
Hjemmeside:
Org. nr.: 893517952

22.11.2022

Gemini ProAdm

GJERDEN FJELLSIKRING

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	Enhetspris	Postpris
1	Rigg/drift	RS	1,00	10 500,00	10 500,00 *Mva: 2 625,00*
2	Kontroll og rensk 3/mann fra tau Eksterne merknader: Må ha en mann nede ved inngangspartiene og håndmann, dette er inkl i post 2 Sikringsbolter er ikke inkl i tilbud,	timer	40,00	2 670,00	106 800,00 *Mva: 26 700,00*
3	Div feste matriell	RS	1,00	2 000,00	2 000,00 *Mva: 500,00*

Sum totalt netto:	119 300,00
+ Mva:	29 825,00
Sum inkl. mva	149 125,00
Antall poster:	3
Antall sider:	1

Wimo Fjellsikring AS
Ulsmågvegen 26,
5224 Nesttun, Norge

Foretaksregisteret:
NO 992185139 MVA

Telefon: 91909466
E-post:
Web: firma@wimo.no

AS Øyjorden Boligselskap I
c/o Headwind Økonomi AS Kanalveien 52C
5068 Bergen
Norge

TILBUD

Tilbudsnr: 332
Tilbudsdato: 08.05.2024
Betaling: Net 30 days
Vår ref: Anders Lindstad
Kundenr: 100534
Side: 1

Gyldig t.o.m: {QuoteDueDate}

Øyjordsveien 75 14
Deres ref: Gotfred Andenes
Leveransested: Øyjordsveien 75B, 5038 Bergen

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Tilbud for rensk og inspeksjon bak blokkene ved Øyjordsveien 75 Jobben er tenkt utført med maskinelt utstyr og det kreves derfor tilkomst for dette. Wimo Fjellsikring tar ned nødvendig vegetasjon og trær, vi inspiserer bart fjell og fjerner løse steiner. Det er ikke medtatt noen fjellsikring i dette tilbud. Når rensk og inspeksjon er utført overleverer vi en rapport for utført arbeid og råd om videre utbedring eller fremtidig inspeksjon. Om det er ønskelig kan vi kontrahere 3-parts geolog som kan prosjektere nødvendig sikringstiltak og utarbeide geologisk uttalelse etter at evt sikringsarbeid er utført. Dette utføres etter medgått time og materiell kostnad. Fjerning av renskemasse er medtatt, vi legger den på anvist plass, med maskinell tilkomst. Vegetasjon flises på stedet og føres tilbake til jordsmonnet, evt til anvist plass. Avsperring av anleggsområdet er medtatt.						
Delsum						**0,00**
Rensk og inspeksjon	2 500	m2	162,00	25%		405 000,00
					Sum eks. mva	405 000,00
					25% mva av 405 000,00	101 250,00
					Beløp NOK	**506 250,00**

Wimo Fjellsikring AS
Ulsmågvegen 26,
5224 Nesttun, Norge

Foretaksregisteret:
NO 992185139 MVA

Telefon: 91909466
E-post:
Web: firma@wimo.no

AS Øyjorden Boligselskap I
c/o Headwind Økonomi AS Kanalveien 52C
5068 Bergen
Norge

TILBUD

Tilbudsnr: 332
Tilbudsdato: 08.05.2024
Betaling: Net 30 days
Vår ref: Anders Lindstad
Kundenr: 100534
Side: 2

Gyldig t.o.m: {QuoteDueDate}

Øyjordsveien 75 14
Deres ref: Gotfred Andenes
Leveransested: Øyjordsveien 75B, 5038 Bergen

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP

Protokoll

fra

AS Øyjorden Boligselskap I,

ordinær generalforsamling

18. juni 2024

1. **Innkalling og dagsorden godkjent.**
   13 aksjonærer stemmeberettiget.
   Det kom innspill fra én aksjonær om at sakspapirer ønskes mottatt tidligere.

2. **Valg av møteleder, referent, tellekorps, og aksjonær til å undertegne protokollen sammen med møteleder.**
   2.1. Møteleder: Gotfred Andenes
   2.2. Referent: Jannicke Lervik
   2.3. Tellekorps: Rannveig Lund
   2.4. Signering protokoll: Linda Løvfall og Gotfred Andenes

3. **Styrets årsberetning for 2023**
   3.1. Redegjørelse gjennomgått. Følgende innspill kom opp på møtet og skal følges opp av styret:
   - Utbedring av lås i hovedinngang A
   - Hvorvidt det er mulig å ha samme abonnement for elbillading inne i garasjen som langs gjerdet.
   - Sats for løpende rente på lån
   - Undersøke hva som kreves for å eventuelt endre fra boligselskap til borettslag.
   - Det blir fast årlig brannvernrunde. Det er bestilt nye brannslukkingsapparat og røykvarslere til alle leilighetene.

4. **Godkjennelse av Årsregnskap 2023 (vedlegg)**
   Årsregnskap ble gjennomgått og vedtatt uten merknader.

5. **Fastsettelse av revisors godtgjørelse**
   Godkjent uten merknader

6. **Budsjett 2024 (vedlegg)**

Dokumentet er signert av: LL, GA

Godkjent uten merknader.

7. Fastsettelse av styrehonorar for 2023

Godkjent uten merknader

8. Valg av nytt styre

Generalforsamlingen vedtok enstemmig varamedlemmer som var på valg:

- Linda Løvfall (valgt for to år)
- Rannveig Lund (valgt for to år)

Styrets sammensetning er som følger:

- Styreleder: Gotfred Andenes (valgt for 2 år i 2023)
- Styremedlem: Erik Sulebak (valgt for 2 år i 2023)
- Styremedlem: Fredrik Andersen (valgt for 2 år i 2023)
- Varamedlem: Linda Løvfall (valgt for 2 år i 2024)
- Varamedlem: Rannveig Lund (valgt for 2 år i 2024)
- Valgkomite: Rannveig Lund og Solveig Svanø Neby

9. Oppussing 1 stk. hybler

Vedtatt uten merknad.

10. Fasadevask

Generalforsamlingen vedtok alternativ 2.

Tilbudet fra EIR Renhold godtas. Fasadevasken finansieres med en ekstraordinær innbetaling lik 1⁄2 husleie fra alle aksjonærer.

11. Rens av fjellside

Generalforsamlingen satt ned følgende arbeidsgruppe for å utrede rens av fjellsiden og boligselskapets ansvar:

- Helen Riise
- Vivian Skaflestad
- Gotfred Andenes

Arbeidsgruppen skal legge frem rapport med tilhørende tilbud for beste løsning for aksjonærene ved neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Dokumentet er signert av: LL, GA

12. Innkomne saker

1. Hagelaget får kr. 6 000 disponibelt hver vår til beplantning av utvendige Fellesarealer.

Vedtatt med merknad om at kr. 6 000 ikke er et øvre tak på bevilgning og at kjøp dokumenteres.

Dokumentet er signert av: LL, GA

Dette dokumentet er signert av:

Linda Løvfall

Signert: 01.07.2024 14:55

13.10.1973

Signert med BankID

Gotfred Andenes

Signert: 01.07.2024 09:42

13.06.1994

Signert med BankID

Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: https://brd.no/signing/validate

Bård

Betalingsplan

Saksnummer: 13561560
Låntaker: AS Øyjorden Boligselskap I

Betalingsinformasjon – vilkår

Restlån:	5 854 891,00
Termingebyr:	40,00
Terminlengde:	3 måneder
Nedbetalingsdato:	01.10.2045
Avdragstype:	Annuitet
Rentetype:	Fast rente 20 år
Nominell rente:	2,712 %
Effektiv rente:	2,744 %
Fastrenteavtalen utløper:	01.11.2037
Totalkostnader vist i planen:	7 772 751,26
Herav renter og gebyr:	1 917 860,26

Oversikt over framtidige terminer

Forfallsdato	Renter og termingebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restlån
01.04.2024	39 519,23	49 823,00	89 342,23	5 805 068,00
01.07.2024	39 183,28	50 158,00	89 341,28	5 754 910,00
01.10.2024	39 271,50	50 071,00	89 342,50	5 704 839,00
01.01.2025	38 930,15	50 412,00	89 342,15	5 654 427,00
01.04.2025	37 851,84	51 490,00	89 341,84	5 602 937,00
01.07.2025	37 923,82	51 418,00	89 341,82	5 551 519,00
01.10.2025	37 988,64	51 353,00	89 341,64	5 500 166,00
2026	147 195,75	210 172,00	357 367,75	5 289 994,00
2027	141 437,65	215 931,00	357 368,65	5 074 063,00
2028	135 621,82	221 746,00	357 367,82	4 852 317,00
2029	129 354,13	228 013,00	357 367,13	4 624 304,00
2030	123 199,69	234 168,00	357 367,69	4 390 136,00
2031	116 784,19	240 584,00	357 368,19	4 149 552,00
2032	110 275,31	247 093,00	357 368,31	3 902 459,00
2033	103 348,95	254 018,00	357 366,95	3 648 441,00
2034	96 463,91	260 904,00	357 367,91	3 387 537,00
2035	89 315,92	268 052,00	357 367,92	3 119 485,00
2036	82 034,91	275 333,00	357 367,91	2 844 152,00
2037	74 374,60	282 993,00	357 367,60	2 561 159,00
2038	66 675,60	290 693,00	357 368,60	2 270 466,00
2039	58 711,50	298 656,00	357 367,50	1 971 810,00
2040	50 570,11	306 798,00	357 368,11	1 665 012,00
2041	42 092,11	315 275,00	357 367,11	1 349 737,00
2042	33 486,21	323 882,00	357 368,21	1 025 855,00
2043	24 612,82	332 755,00	357 367,82	693 100,00
2044	15 512,84	341 855,00	357 367,84	351 245,00

Forfallsdato	Renter og termingebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restlån
2045	6 123,78	351 245,00	357 368,78	0,00

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere
INFORMASJON		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Styret håper på god trivsel og et godt bomiljø for alle i AS Øyjorden Boligselskap I

Adresse: Øjordsvn. 75 A og B



Styret håper denne boken kan inneholde nyttig informasjon og ber alle som bor i huset om både å se gjennom boken - og forholde seg til det som står der. Innholdet er ikke kronologisk systematisert, men er plassert litt etter hvor det har passet med plass på sidene. Det er gjort både for å utnytte ledig plass og for å holde sidetallet på et rimelig nivå. Men ut fra innholdsoversikten håper styret at folk likevel finner frem til det de søker og at boken gir nyttig informasjon - som bidrar til et godt bomiljø i AS Øyjorden Boligselskap I.

Boken er ikke noe "fullkommet produkt" (noe er sikkert glemt), men med god hjelp i form av tilbakemeldinger fra brukerne kan den revideres og bli bedre!

Hvis det er spørsmål om noe i boken så ta gjerne kontakt med styret - og som sagt, tilbakemeldinger blir verdsatt.

Bergen, august 2012
Styret

AS Øyjorden Boligselskap I	INFO - aksjonærer/beboere (dok. 00)

INNHOLD - INFO - aksjonærer/beboere

April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Dok. nr	Tema
01	Velkommen - Styret - Forretningsfører - Daglig drift
02	Vedtekter for AS Øyjorden Boligselskap I
03	Vedtekter - utfyllende informasjon - Bolig nr (viktig)
04	Ordensregler
05	Vaskeriene - regler for bruk
06	Boss-bosshuset - Forbud - Forsikring
07	Stoppekraner - El-systemet - Renhold fellesareal
08	Brann - Slokkeutstyr - Rømmingsveier
09	Postkasseskilt - Navneskilt på egen dør - Skade (vann) - Andre skader
10	Parkering - Sykkel - Kabel-TV- Internett - Lekeplass
11	Garasjer - regler - Låsesystem
12	Oppussing/ombygging - Tørkeloftene - Vaktmester
13	Dugnad - Loftsboder - ev. lekkasje
14	Skadedyr - Husdyr - Husleie - Hybelleiligheter
15	INFO-skriv fra styret
16	Egne notater
17	Timeliste - dugnad - arbeid etter avtale
18	BRANNINSTRUKS

AS Øyjorden Boligselskap I	INFO - aksjonærer/beboere (dok. 01)
Velkommen - Styret - Forretningsfører - Daglig drift	
April 2012 - OH	Rev: / Godkjent:

Nr	Tema
01-01	AS Øyjorden Boligselskap I ønsker dere/deg velkommen som aksjonær/leieboer(e). Boligselskap er, som kjent, et frittstående aksjeboligselskap som eier alle leilighetene i Øyjordsveien 75A og 75B. I en fellesbolig av denne størrelse (62 boenheter) er det mange ting som må tilrettelegges og settes i system for at alt som omfatter daglige behov for alle skal fungere. Det medfører også at folk som flytter inn i huset og velger denne form for bolig må være innstilt på og rette seg etter vedtekter, ordensregler og andre bestemmelser som gjelder for boligselskapet. Hvis folk ikke er innstilt på det så har de valgt feil boligform! Denne aksjonær-/beboerboken gir, forhåpentligvis, en del informasjon om det meste. I tillegg vises det til de deler av burettslagslova (LOV 2003-06-06 nr. 39) som gjelder for boligaksjeselskap. Er det ting du/dere lurer på så ta kontakt med styreleder/styremedlem. Styret vil bistå så godt som mulig. Vennlig hilsen Styret
02-01	**STYRET. I** perioden fra 29.04.2015 har følgende styreverv. - Odd Himle, styreleder (tel 97154550 - oddhim@gmail.com) - Vivian Å. Skaflestad styremedl. (tel 48068403 – visk@getmail.no) - Espen Andersen, styremedl. (tel 55951321 – bj-esp@online.no) - Mikal Lussand, varamedl. (tel 97081927 – lussand@hotmail.com) - Marianne Grytten, varamedl (47610005 – mariannegrytten@hotmail.com)
03-01	**FORRETNINGSFØRER.** Forr.fører er Adv. Trine Kronholm, Valkendortsgt. 2 A, Tel: 55233700 - advokat@kronholm.no - Postboks 1046 Sentrum, 5808 Bergen
04-01	**DAGLIG DRIFT AV SELSKAPET.** I et boligselskap med 62 leiligheter, og med et bygg som er 55 - 60 år gammelt, skjer det stadig noe. Det er en del adm./formelle saker som må ivaretas, og alltid noe som må "fikses" og ordnes. Selskapet har ikke tilsatt eller oppnevnt daglig leder, men noen må sørge for at den daglig driften fungerer så bra som mulig. For at denne funksjonen heller ikke skal koste mer enn nødvendig, er det blitt vanlig at dette er blitt "tilleggsoppgaver" for styreleder. Driftssituasjonen har endret seg vesentlig siden tiden da boligselskapet hadde en vaktmester som både bodde i huset og som kjente selskapet, regler og rutiner, godt. Da var vaktmester lett tilgjengelig og utførte mange av de daglige praktiske driftsoppgaver i tillegg til vaktmesterarbeidet. Siden situasjonen nå er vesentlig endret har det nå, i ganske mange år, vært styreleder som må ivareta det meste.

§ 1 Navn

Selskapets foretaksnavn er AS Øyjorden Boligselskap I.

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

§ 3 Virksomhet

Selskapets formål er å eie, drive og utvikle eiendommen i Øyjordsveien 75 i Bergen og virksomhet i tilknytning til dette.

§ 4 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr. 108.000,- fordelt på 54 aksjer à kr. 2.000,-. Aksjekapitalen er fullt innbetalt og pålydende navn.

Det skal ikke utbetales utbytte.

§ 5 Aksjeeiere

Bare fysiske personer kan være aksjonær i selskapet, med de unntak som følger av lov.

Ingen aksjonærer har adgang til å eie mer enn en aksje.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjen på annen måte enn ved arv.

§ 6 Ledelse

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer, som velges for et tidsrom av 2 år. Styrets leder velges av generalforsamlingen.

Styret er beslutningsdyktig når leder og 1 styremedlem møter etter lovlig innkalling.

Selskapet tegnes av styrets formann alene eller to styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.

§ 7 Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling skal behandle:

1. Styrets årsmelding.
2. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
3. Valg av styremedlemmer med to varamedlemmer og fastsettelse av godtgjørelse til disse.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører inn under generalforsamlingen.

§ 8 Aksjeeierregistrering

Selskapet registrerer aksjeeierne i aksjeeierboken.

§ 9 Aksjeovergang

Det er ikke forkjøpsrett til aksjene i selskapet.

§ 10 Borett

En aksje gir rett til å leie og bruke en bestemt bolig i boligselskapet og rett til å nytte fellesarealer til det som de er beregnet for eller vanligvis brukes til.

§ 11 Fremleie

Aksjeeieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

§ 12 Vedlikehold

Selskapet har vedlikeholdsplikt i samsvar med lov.

Aksjonærer har vedlikeholdsplikt i samsvar med lov.

§ 13 Felleskostnader

Felleskostnader, herunder husleie, betales forskuddsvis hver måned. Felleskostnadene kan endres med en måneds skriftlig varsel.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra boligselskapet har selskapet panterett i aksjen foran andre heftelser, oppad begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§ 14 Forholdet til aksjeloven og burettslagslova

For øvrig henvises til den til en hver tid gjeldende aksjelovgivning og borettslagslovgivning.

Vedtektene er endret pga. Lov 2003-06-06 nr. 39 - Lov om burettslag - også, delvis, gjort gjeldende for boligselskap fra 15.08.05. Disse vedtektene erstatter vedtekter fra 04.05.98 og er vedtatt på generalforsamlingen for AS Øyjorden Boligselskap I, 27. april 2006.

Se også dokument "Vedtektene for selskapet - utfyllende informasjon/forklaring". Dette dokumentet beskriver mange detaljer som er hjemmlet/har utgangspunkt i den nye burettslagslova.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere
INFORMASJON		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**STYRET - ref. § 6 i vedtektene.** Selskapet skal ha et styre bestående av tre personer (styreleder og to styremedlemmer) samt to vararepresentanter. Vararepresentantene innkalles, vanligvis, til styremøtene. Funksjonstiden for alle tillitsvalgte er to år men de kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen, der styreleder skal velges ved særskilt valg. Styret kan (med fordel) utarbeide en instruks for styrearbeidet. Styret er, normalt, vedtaksføre når minst halvparten av de innkalte er til stede. Skulle det oppstå en spesiell "force majeure"- situasjon kan styret med to fremmøtte styrerepresentanter behandle ev. nødvendige saker og gjøre nødvendige vedtak.
01-02	**Styrets oppgaver.** Styret skal lede selskapet i samsvar med aksjeloven, ev. andre gjeldende og aktuelle lover, selskapets vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov, vedtekter eller vedtak er lagt til andre organer. Det skal føres møteprotokoll.
01-03	**Inhabilitet.** Et styremedlem skal ikke delta i saks-/styrebehandling av saker der vedkommende direkte, eller familie, nærstående, arbeidsgiver, forretningsforbindelser, venner, etc. kan ha økonomiske interesser.
01-04	**Taushetsplikt.** Styremedlemmer/varamedlemmer/tillitsvalgte/andre i boligselskapet som gjennom sine verv måtte få kjennskap til personrelaterte opplysninger/opplysninger om familiære, personlige eller forretningsmessige forhold/andre opplysninger om personer har taushetsplikt. Taushetsplikten gjelder også etter vervet er avsluttet.
02-01	**GENERALFORSAMLING - ref. § 7 i vedtektene.** Generalforsamlingen (GF) er boligselskapets øverste myndighet, og skal, iflg. aksjeloven, avholdes innen utgangen av juni. Boligselskapets mål er at GF avikles innen 15. mai hvert år. Avvikling av GF skal skje i samsvar med aksjelovens bestemmelser.
02-02	**Innkalling.** Innkalling til GF skal oppfylle krav i aksjeloven, som er en uke, men selskapets intensjon er å ha 14 dagers frist. Innkallingen skal vedlegges oversikt over saker som skal behandles, samt nødvendige saksdokument.
02-03	**Vedtak.** På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall, bortsett fra de saker som det i vedtektene og i aksjeloven er fastsatt andre bestemmelser for.
02-04	**Saker.** Saker som skal behandles er: • Konstituering • Godkjenning av årsberetning • Godkjenning av årsregnskap • Behandling av andre saker som står i møteinnkallingen *) • Fastsettelse av godtgjørelse til styret • Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og revisor. *) **Skal være saker som naturlig skal behandles/hører hjemme på en generalforsamling. Saker som omfatter drift av selskapet er ikke saker som naturlig hører hjemme/ som skal tas opp/behandles på GF.**

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
02-05	**Behandle.** Generalforsamlingen skal behandle alle viktige saker, ressurskrevende saker, saker som krever investeringer og saker som har vesentlig betydning for selskapet, aksjonærer og beboere. Styret skal sørge for at slike saker kommer opp på general-forsamlingen.
02-06	**Sakslisten.** Generalforsamlingen kan bare drøfte og fatte vedtak i saker som står på sakslisten. Ved ev. stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme (- og ikke en tilfeldig møteleder).
02-07	**Spesielle saker til GF.** Aksjonær som ønsker en spesiell sak behandlet på general-forsamlingen må, senest innen utgangen av februar, ha sendt inn skriftlig forslag om dette til styret.
02-08	**Stemmelikhet.** Likt stemmetall mht. valg avgjøres ved loddtrekning, i andre saker er styrelederes synspunkt/tilslutning avgjørende.
03-01	**EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING (EGF).** EGF holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av aksjonærene skriftlig krever det, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de aksjeeiere som har kjent adresse etter aksjeboken. På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er oppgitt i innkallingen til møtet.
04-01	**AKSJEOVERDRAG - ref. m. a. § 9 i vedtektene** AS Øyjorden Boligselskap I er den formelle eier av alle leiligheter/boenheter i selskapet. Styret informeres om planlagt overdragelse/salg. Videre skal overdragelse av aksje og gjeldsbevis godkjennes av styret
04-02	**Nekte godkjenning.** Finner styret grunner for å nekte å godkjenne ny aksjonær, skal styret gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at styret mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om begrunnelsen for avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.
04-03	**Godkjenning.** Godkjenning kan ikke nektes dersom aksjen og gjeldsbeviset er ervervet av den tidligere aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger. NB: Ny aksjeeier (beboer) kan ikke flytte inn i en bolig før det foreligger skriftlig godkjenning fra styret. Styret har, vanligvis, inntil 30 dagers behandlingstid på slik søknad.

AS Øyjorden Boligselskap I	INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)	
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
05-01	**BORETT - ref. m. a. § 10 i vedtektene.** Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål. Aksjonæren skal behandle boligen, fellesrom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere/øvrige beboere.
05-02	**Forpliktelser.** En aksjonær som har overtatt en leilighet, har rett til å bo i leiligheten så lenge han overholder sine forpliktelser, ordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger. Dersom aksjonæren, trass i advarsler, misligholder sine forpliktelser, kan boligselskapet v/styret pålegge han om å selge sin aksje.
05-03	**Fravikelse.** Dersom aksjonær oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan boligselskapet, i påvente av salg, kreve fravikelse av leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Styret fastsetter ordensregler for eiendommen.
06-01	**BRUKSOVERLATING (fremleie) - ref. m. a. § 11 i vedtektene** Med styrets godkjenning kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen i inntil 3 år dersom aksjeeieren selv, vedkommendes ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom : • aksjeeieren, etter 1 års botid, skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. • et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle. • det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
06-02	**Nekte.** Styret kan nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan også nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har boligselskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
06-03	**Andre brukere.** Aksjonær som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Overlating av bruken forandrer ikke aksjonærens plikter overfor boligselskapet. Aksjonær plikter å holde boligselskapet orientert om hvor han/hun kan treffes
06-04	**Pålegg.** Blir bruken av boligen overlatt i strid med nevnte regler, er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede. Boligselskapet kan da pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Søksmål om fravikelse skal settes frem for Bergen tingrett.

AS Øyjorden Boligselskap I	INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)	
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
07-01	**VEDLIKEHOLD - AKSJEEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT - ref. m. a. § 12 i vedtektene.** Den enkelte aksjeeier skal holde boligen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Aksjeeier skal vedlikeholde slikt som vinduer *(a)*, dører, inkl. entrédør og altandør *(a)* med handtak og lås, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Videre apparater som panelovner, ventilatorer og vifter m.v. som er plassert i boligen og vannrør i boligen frem til hovedstamme. Aksjeeier har også ansvaret for ringeledninger, elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Videre vedlikehold av altangulv *(a)* og innvendig rekkverk.
07-02	**Våtrom.** Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen. • *Utvendig gjelder dette vinduer som aksjeeier lett har tilgang til. Vedlikeholdet omfatter også skifting av vindusrute (punktert rute).* • *Vinduer som aksjeeier ikke har tilgang til utvendig, vil selskapet vedlikeholde. Vinduer (og verandadør) bør males hvert 3 - 4 år, styret sørger for riktig farge og malingstype - ta kontakt. Verandadør, både dørlås og hele lukkemekanismen, bør, regelmessig, smøres godt med f. eks. 5-56 for å fungere skikkelig.* • *Verandagulvet må også behandles/impregneres regelmessig - hvor ofte avhenger av hva slags stoff som nyttes, men, trolig, minst hvert annet år.*
07-03	**Vannrør, etc.** Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i boligen frem til hovedstamme, avløpsrør frem til hovedstamme og øvrige rør *(b)*, utstyr i sikringsskap fra og med hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk/avløp, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilator og vifter som er plassert i boligen mv.), tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, murvegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. • *Ved tette rør - ikke bruk Plumbo (noen typer rør blir ødelagt av dette stoffet) - bruk heller Rento Avløpsåpner, et stoff som også kalles for "tungt vann" (kjøpes i rørleggerforretninger). Enkelt vedlikehold for utløpsrør er å bruke en halv flaske Zalo + masse varmt vann noen ganger for året.*
07-04	**Oppstaking rør, etc.** Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til boligselskapets felles-/hovedledning. Aksjonæren har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk/avløp og eventuell oversvømmelse og vanninntrenging/ødeleggelser i boligen. Aksjonær må bekoste eventuelle utbedringer etter slik skade.
07-05	**Skadedyr, insekter.** Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er boligselskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at en aksjonær, eller noen han svarer for, har opptrådt uaktsomt.
	NB: Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor som viser at slike dyr har vært til stede, plikter aksjonær (beboer), umiddelbart, å varsle styret.

Nr	Tema
07-06	Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe aksjonær har vedlikeholdsansvaret for.
07-07	**Faglig krav.** Aksjonær plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjonærer må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner eller felles installasjoner som går gjennom boligen. Alle forandringer som gjøres innvendig i forbindelse med vedlikehold/ modernisering/etc. skal utføres i samsvar med gjeldende lover, regelverk, etc. for bygg (eks. bad skal ha våtromsforsegling, alle trapper skal ha lovlig rekkverk på begge sider, rørleggerarbeid + elarbeid skal utføres av fagfolk, etc.)
07-08	**Boligselskapet.** Oppdager aksjonæren (beboer) skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter vedkommende, straks, å sende melding til boligselskapet Boligselskapet og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at en aksjonær ikke oppfyller sine plikter. Selskapets felles bygningsforsikring kan dekke utbedring av skader som normalt er karakterisert innenfor aksjonærs vedlikeholds- og utskiftingsplikt. I slike tilfeller vil normalt aksjonær bli belastet egenandelen.
08-01	**VEDLIKEHOLD - SELSKAPETS VEDLIKEHOLDSPLIKT - ref. m. a. § 12 i vedtektene.** Boligselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonær(ene).
08-02	**Fellesrør, etc.** Fellesrør og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen, skal boligselskapet holde vedlike. Boligselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
08-03	**Vinduer, dører, etc.** Boligselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer *(c)* og entredører til boligen, reparasjon eller utskifting av yttertak, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. • *Gjelder "full utskifting" - dvs. karmer og ruter (vanligvis fellesutskifting)*
08-04	**Adgang.** Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligselskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
08-05	**Erstatning.** Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine plikter.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 03)
Vedtektene - info - forklaring - Bolig nr.		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
09-01	**OMBYGGING - ENDRINGER.** Aksjonær/beboer av en bolig kan ikke foreta vesentlige endringer, ombygging, etc. uten å innhente skriftlig samtykke fra boligselskapet. Dette omfatter også planer om montering av varmepumpe eller andre tekniske / elektriske installasjoner.
09-02	**Håndtverksmessig forsvarlig.** Aksjonær plikter å sørge for at ombygging og bygningsmessige endringer og vedlikeholdsarbeid utføres på en håndtverksmessig forsvarlig måte. Det innebærer at byggeforskrifter/installasjonforskrifter/ andre forskrifter/ regler/etc. skal følges. Det må ikke planlegges eller utføres endringer som griper inn i bærende konstruksjoner, felles installasjoner, etc.
10-01	**SKADER:** ***Alle former for skader/uønskede hendelser som måtte oppstå i en leilighet/boenhet/bod/loft/kjeller/garasje/bosshus/etc. (branntilløp, alle typer vannlekkasjer, etc. etc. skal, umiddelbart, meldes til styret v/styreleder.***
11-01	**Bolig nummer - off. adr. til boligen.** Hver eneste boenhet (leiligheter og hybelleiligheter) har et bolig nr. Dette nr. består av en bokstav + fire siffer, og er boligens offisielle adresse. Bolig nr. tar utgangspunkt i husets inngang og alle etg. fra inngangsnivå og oppover i huset har et "H"-nr (hovedetg). Boliger som ligger lavere enn hovedinngang til huset har et "U"-nr. (underetg.) Eksempel: Leilighet H0317 er Hovedetasje 03 + leilighet nr. 17, U0109 er Underetg. 01 + leilighet nr 09. Bolig nr til din bolig skal fremgå av dokumenter/papirer du har mottatt i forbindelse med overtaking/innflytting. Boder som tilhører leiligheter (kjeller og loft) er merket med bolig nr (skilt over døren). (NB: Det kan være nyttig og oppgi leilighetens bolig nr. f.eks. når det gjelder ambulanse. Da vet ambulansefolkene hvilken leilighet de skal til.)

AS Øyjorden Boligselskap I	INFO - aksjonærer/beboere (dok. 04)	
Ordensregler		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**ORDENSREGLER**. En boligblokk er en boligform der folk bor ganske tett innpå hverandre. Og med mange forkjellige mennesker med sine forskjellige arbeidstider, tidsdisponeringer og aktiviteter, må vi ta hensyn til hverandre. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å innrette seg etter ordensregler, andre aktuelle regler og vedtak.
01-02	**Støy.** Bruk av TV, radio, musikkinstrumenter/musikkanlegg, etc. må avpasses slik at det ikke er til sjenanse eller plage for andre i huset. Etter kl 2230 skal det, spesielt, tas hensyn til naboer/andre mht. støy og støyende aktiviteter. *(Det er kanskje noen som skal tidlig på jobb!)*
01-03	**Fest/selskap**. Arrangementer som medfører støy, bør det informeres om på forhånd. Siden ingen vet hvordan støy sprer seg i huset bør det informeres med oppslag på oppslagstavlen i trappehuset. Det forventes, likevel, at festen stilner av senest kl 0130. *(Det kan jo tenkes at dine naboer ikke har samme glede av festen som du selv - eller at noen skal tidlig på jobb, selv om det kanskje er søndag!)*
01-04	**Oppussing/vedlikehold.** Det må, også når det gjelder slikt arbeid, tas hensyn til andre i huset. Arbeidsoperasjoner som medfører støy skal derfor avsluttes senest kl 2200 på vanlige ukedager, kl 1800 på lørdager og ingen slik aktivitet på søndager. Oppussings-prosjekt som strekker seg over tid skal varsles med oppslag, og spesielle støyende arbeidsoperasjoner skal varsles spesielt. *(Når folks vet om slike "støyopersjoner" kan det jo hende at de velger å ta seg en tur ut mens bråket står på!)*
01-05	**Husholdningsapparate**r - enkelte typer slike apparater kan også medføre støy!
01-06	**Husdyr** - er, som kjent, ikke tillatt (se også tema Husdyr.)
01-07	**Antenner - markiser**. Det er ikke tillat å montere noen form for antenner, markiser eller annet utstyr verken på husets altaner eller yttervegger.
01-08	**Låste dører.** Gatedører skal være låst etter kl 2200. Alle ytterdører i underetasje/kjeller og inngangsdører til kjellerboder og inngangsdører til loft skal alltid være låst (for unngå flere innbrudd/tyverier). Ytterdører og inngangdører til underetasje/kjeller skal alltid være lukket pga. rotter i området.
01-09	**Bilkjøring.** Bilkjøring rundt huset skal foregå med aktsomhet. Barn leker ofte rundt huset og vi har ingen å miste!
01-10	**Bilkjøring etter kl 2200.** Det er ikke tillatt å kjøre inn på baksiden av bygget etter kl 2200. Dette gjelder også om du kommer hjem med drosje på kvelden! *(Fordi mange soverom ligger på denne siden av huset.)*
01-11	**Parkering - inngangsdører.** Det ikke tillatt å parkere utenfor inngangsdørene bak huset. Her skal det, alltid, være fri ferdsel for nyttetrafikk og, ikke minst, utrykningskjøretøy. En viktig del av evakueringsopplegget for huset er, alltid, tilgang for brannvesenets høyde-materiale (lift-/stigebiler). Det er selvsagt tillatt å laste på/av, men når den arbeids-operasjonen er ferdig, skal kjøretøyet straks flyttes!

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 05)
Vaskeriene - bruksregler		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**VASKERIENE.** Disse kan brukes av alle som bor i huset, men disse bruksreglene skal følges av alle brukere.
01-02	**Åpningstider.** Vaskeriene (inkludert bruk av tørketrommel) har følgende åpningstider: Hverdager kl 0700 - 2200. Lørdager kl 0700 - 1900. Søndager stengt. *(Maskinene kan ikke startes senere enn at de er "ferdigvasket" til den tid da vaskeriene skal stenge.)*
01-03	**Bestilling av vasketid.** Skriv deg opp på vaskelisten som ligger i vaskeriene med ditt leilighetsnr. Bruk i tillegg bokstaven A eller B hvis du bruker "nabovaskeriet". Noterte vasketider som ikke brukes strykes snarest slik at ledig kapasitet kan brukes av andre. *(Leilighet nr. til den som til enhver tid bruker vaskeriene skal alltid stå på vaskelisten!)*
01-04	**Vaskekort.** Du må ha gyldig vaskekort - betalingskort. *("Påfylling" av penger på vaskekortene gjøres i huset - se INFO-skriv..)*
01-05	**Vakemidler.** Det skal bare brukes "vanlige vaskemidler". Vaskemidler som klorin eller noen form for løsemidler, etc. skal ikke brukes.
01-06	**Kontroll før vask.** Før vask: • **Kontroller at alle lommer på tøyet er tomme.** • **Fjern ev. spiler på BH - eller bruk vaskepose.** • **Det er ikke tillatt å vaske joggesko/tennissko/andre sko i maskinene.** • **Det er ikke tillat å vaske noen form for "fremmedobjekter" som ikke naturlig og åpenbart hører hjemme i en vaskemaskin.** ***NB: Metalldeler i lommer ødelegger vasketrommelen i maskinen.***
01-07	**Rydd opp etter vask.** Når din vasketid er ferdig, skal du ha gjort følgende: • **Fjernet alle dine klær fra alle maskiner og utstyr.** • **Fjernet såperester.** • **Tørket av maskinene.** • **Fjernet all lo fra tørketrommelen.** • **Fjernet lo fra "lo-kosten"** • **Vaske/koste gulvet.** • **Fjernet alt avfall.**
01-08	**Opptatt vaskeri.** Hvis vaskeriet er opptatt og du "må" vaske klær kan det være anledning til å nytte ledig kapasitet i "nabovaskeriet". Men du kan ikke bestille vasketid/ skrive deg på listen der hvis det er ledig kapasitet i "eget" vaskeri.
01-09	**Tørking av klær.** Hvis ikke tørketrommelen brukes kan det henges klær til tørk på bakaltanene og på loftene (som er tørkeplass). Det skal ikke henges klær til tørk på verandaer, eller på annen måte, som er synlig på husets fremside. *(OBS: Det har hendt at klær har forsvunnet fra bakaltanene.)* --- **Tørketrommel: Det hender at folk skriver seg opp bare på tørketrommel. Det går fint hvis det kan koordineres med den som ev. bruker vaskemaskinene. Men tørketrommelen er en del av vaskeriet og bruker av vaskeriet/vaskemaskinene har alltid førsteretten til bruk av tørketrommelen. Det gjelder selv om vaskeriet ev. blir bestilt senere enn ev. bestilling av tørketrommel.** ---
01-10	**Teknisk feil på maskiner, etc.** Ta kontakt med styreleder/styremedlem.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok 06)
Bosshuset - regler for bruk - Forbud - Forsikring		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**BOSS.** Alt vanlig "husholdningsboss" kan du bli kvitt i bosscontainerne i bosshuset. Bosset skal pakkes i tette poser og legges i containerne.
01-02	**Bosscontainerne.** Bosscontainerne er for alt vanlig husholdningsavfall. Spesialavfall (maling, oljerester, el-materiale, lysrør, trevirke/skapdører, spesialemballasje, bildeler, batterier, etc.) må du selv sørge for å få vekk. *(Slikt avfall skal ikke i containerne!)*
01-03	**Brennbart avfall**. Det er ikke tillatt å legge avfall som kan forårsake brann (engangs-griller, andre varme objekter, etc.) i bosscontainerne. *(Vi har hatt branntilløp pga. slikt avfall tidligere!)*
01-04	**Lukk igjen.** Bosscontainerne skal ikke fylles fullere enn at lokket kan lukkes igjen. Når en container er full, så ta i bruk neste. *(Containere som ikke er lukket igjen er en ren invitasjon til rotter!)*
01-05	**Rengjøring.** Bosscontainerne blir tømt og rengjort hver uke. Tømmedagen skal det ikke legges boss i containerne før de er rengjort.
01-06	**Bosshuset som lager.** Det er ikke tillat å bruke bosshuset som lagerplass til å sette bort "ting og tang" (som gamle dører, trevirke, madrasser, etc.) Slikt avfall må du fjerne selv - f. eks. leveres til BIR, Salhusveien.
01-07	**Låst dør.** Døren inn til bosshuset skal alltid være lukket og låst. (Du bruker din vanlige husnøkkel for å åpne døren.
01-08	**Problem?** Har du problem med å bli kvitt boss, etc. som ikke kan legges i boss-containeren, så ta kontakt med styreleder eller noen i styret. Kanskje vi kan bistå på en eller annen måte.
02-01	**FORBUD**. Det burde ikke være nødvendig å ta opp dette, men erfaring, viser, dessverre, at det absolutt er nødvendig. Og budskapet er at det ikke er tillatt å legge fra seg noen form for avfall eller boss rundt huset eller noen andre steder på eiendommen. Det gjelder også juletrær, som enkelte bare slenger fra seg på eiendommen. Har du skaffet deg juletre, så får du også bli kvitt det igjen på lovlig måte. (Sag det opp og brenn det i ovnen - eller legg bitene i en avfallssekk og i bosset.)
03-01	**FORSIKRING.** Bygget er fullverdiforsikret, men har bl. a. ikke soppforsikring. Hvor bygget til enhver tid er forsikret kan variere etter tilbud og pris fra forsikrings-selskapene.
03-02	**Innboforsikring.** Innboforsikring må hver aksjonær/beboer selv sørge for.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 07)
Stoppekraner - Elsystem - Renhold fellesareal		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**STOPPEKRANER.** Stoppekranene for stigeledningssystemet finns i underetasje/kjeller. Det er fire leiligheter pr stigeledning i hver etasje, så hvis du må stenge vannet så tar du vannet fra tre av dine naboer i hver etasje i bygget.
01-02	**Hvor.** Du må vite hvor stoppekranen til din leilighet er mht. stigeledningssystemet. I blokk A er stoppekranene i inngang til bodene i underetg./kjeller, bortsett fra en krane i vaskeriet. I blokk B er kranene også i inngang til boder, men en krane står, muligens, i en garasje.
01-03	**Synlige.** Kranene står ganske synlige, og til alle synlige kraner i inngang til boder finns det stenge-ratt til kranen. Det skal henge oppunder taket, forhåpentligvis, utenfor rekkevidde for barn. Men stoppekranene kan også, enkelt, stenges og åpnes med en passende fastnøkkel eller en skiftenøkkel.
01-04	**Stenging av vann.** Hvis du må stenge vannet så vær vennlig og informer dine naboer. De ønsker kanskje å tappe opp en liten "vannreserve", avhengig av hvor lenge vannet blir borte.
01-05	**Fagmann.** Alt arbeid med "vann og rør" skal utføres av en fagmann/rørlegger. **(Boligselskapet nytter mye firma E. Sjøstrøm, Helleveien 44, tel. 55 39 24 80.)**
02-01	**EL-SYSTEMET.** Hovedtavlen til hver blokk står nederst i trappehuset i hver oppgang (underetasje/kjeller). Her finns hovedsikringer og kurssikringer til hele bygget. Disse skapene er låst og "hvem som helst" skal ikke ha tilgang. Elektrikere har, vanligvis, en "standardnøkkel", som passer slike skap.
02-02	**25A.** Hovedsikringen til hver leilighet er på 2x25 A, noe mange vil si er lite med alle "duppeditter" som i dag skal ha strøm. Men sikringen harmonerer trolig med kapasiteten på stigeledningssystemet og størrelsen skal ikke endres i noen leilighet! Dvs. det er ikke tillatt og sette inn større hovedsikring (brannfare). Det er derfor mulig du må prioritere litt mht. bruk av strøm og høy last.
02-03	**Ditt sikringsskap.** Alle sikringsskap, med noen få unntak, ble skiftet til nye skap med automatsikringer for få år siden. De få unntakene er folk som ikke ønsket å bytte. Hvis du finner det nødvendig kan du, selvsagt, legge opp nye kurser inne i din leilighet.
02-04	**Fagmann.** Alt el-arbeid skal utføres av en fagmann/elektriker. **(Boligselskapet nytter mye Laksevåg Elektro, tel. 55 34 55 60.)**
03-01	**RENHOLD FELLESAREAL.** Renhold av fellesarealer blir utført av leiehjelp. Betaling for dette er ikke inkludert i husleien, aksjonær/beboer betaler direkte til den som utfører renholdet.
03-02	**Fellesareal.** Det omfatter inngangspartiene, trappehus, korridorer, loftene, vaskerier og bosshuset. Disse arealene skal vaskes 2 x pr uke, siste gang i uken til helg, dvs. vanligvis fredag eller lørdag formiddag. Unntak er loftene som vaskes 1 x pr halvår.
03-03	**Ordningen.** Styret bidrar til at ordningen fungerer, men den som utfører arbeidet er ikke tilsatt i boligselskapet.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 08)
Brann - slokkeutstyr - rømmingsveier		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**BRANN - se branninstruks - dok. 18.**
02-01	**Brann - telefon 110. Hovedregelen er *VARSLE - REDDE - SLOKKE !*** ***VARSLE.*** Ring **brannvesenet tel. 110** - ev. få andre til og gjøre det. Rop - skrik - ring tilkall folk + lås opp inngangsdøren. ***REDDE.*** Hvis du ikke klarer å slokke ilden straks, må du komme deg i sikkerhet, dvs. ut fra leiligheten (ring brannvesenet 110). ***SLOKKE.*** Når du får hjelp - prøv å slokke ilden, men ta ingen sjanser. Brann er en alvorlig uønsket hending og kan være en uhyggelig opplevelse. Det er derfor viktig at brannslokkingsapparatet i leiligheten er i orden og fungerer, og at du vet hva du skal gjøre.
02-02	**Brannslokkeren**. Den må være lett tilgjengelig og du må kunne bruke den. Dra ut sikringssplinten fra håndtaket - sett munningen på utblåsningsrøret på slokkeren mot punktet der flammene oppstår - og trykk på utløseren - men ikke bruk mer pulver enn nødvendig! Vann er det beste og enkleste slokkingsmiddelet, *men ikke bruk vann ved brann i fett/frityroljer/o.l. Et ullteppe er ypperlig!*
02-03	**Branncelle.** Hver leilighet utgjør en branncelle, og det er viktig å hindre brannen i og spre seg. Derfor - lukk igjen vinduer og dører før du forlater leiligheten og lukker inngangsdøren (ikke lås døren!).
02-04	**Brann - fellesarealer.** Skulle det oppstå brann i fellesarealer (korridorer, etc.) slik at du ikke kan komme deg ut, så er leiligheten din ganske trygg i en viss periode. Det tar noe tid før en brann slår gjennom inngangsdøren til din leilighet, som er en branndør, type B-30. Rømmingsveier fra din egen leilighet er verandaen og brannaltanene på baksiden av huset. Redning derfra er Brannvesenets høydemateriale (lift-/stigebil). Ved en brann-utrykning til AS Øyjorden Boligselskap I regner brannvesenet med å være her i løpet av få minutter.
02-05	**Rømmingsveier - trappehus.** De vanlige utgangsveiene i huset (trappene) er også, i utgangspunktet, rømmingsveier i tilfelle brann. Disse skal derfor alltid være ryddige og fri for hindringer, dvs. ingen ting skal lagres i trappehusene ned til nivå utgangsdørene.!
03-01	**BRANNSLOKKINGSUTSTYR.** Brannslokkingsapparatet. Det skal finnes et brann-slokkingsapparat i hver leilighet. Apparatet skal stå på sin faste, lett synlig plass i leiligheten - lett synlig også for utenforstående/gjester (helst i kjøkken/stue-området).
03-02	**Kontroll.** Kontroller brannslokkingsapparatet ditt regelmessig, for å være sikker på at det fungerer. Manometerpilen skal stå på GRØNT. *(Hvis pilen står på rødt fungerer ikke apparatet!)* Pulverapparat skal snus "opp-ned" noen ganger hvert halvår. Da får du beveget pulveret i apparatet slik at det ikke klumper seg. *(Hvis pulveret klumper seg fungerer ikke apparatet. OBS: Pulveret i apparatet er ikke farlig, det er, så godt som, vanlig bake-pulver.)*
03-03	**Annen kontroll.** Annen nødvendig kontroll av brannslokkingsapparatene blir utført av brannvesenet (regelmessig kontroll) eller blir organisert av boligselskapet.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 08)
Brann - slokkeutstyr - rømmingsveier		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
03-04	**Brannvarsler.** Leiligheten slaø være utstyrt med brann-/røykvarsler *(primært en optisk varsler. Bedre løsning er en kombinasjon av optisk og ionisk varsler - eller en av hver sort.)* Kontroller at varslern(e) fungerer - bruk testknappen på varsleren. Batteriet skal byttes hvert år. Det er, vanligvis, et 9V batteri, som du finner i postkassen din når det er tid for å bytte det - *og da skal batteriet byttes!*
04-01	**Problem eller spørsmål?** Ta kontakt med styreleder eller andre i styret.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 09)
Postkasseskilt - Navneskilt - Skader/vannskade		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**POSTKASSESKILT.** Boligselskapet har nylig investert i nye postkasser, noe som hevet standarden og trivselen i inngangspartiene/trappehusene betydelig.
01-02	**Klistremerker.** For og holde på "standardhevingen" er det et mål og holde postkassene fine. Det skal derfor ikke limes/klebes noen form for merker, etc. på postkassene. Mht. reklamepost så har postkassene et "vindu" nederst, der du selv gir beskjed om hvorvidt du ønsker reklame eller ikke.
01-03	**Navneskilt.** Det skal brukes standard navneskilt på postkassene. Dvs. ikke papirlapper eller merketape med navn, eller overstrykinger på navneskiltet, eller annet uprofesjonelt opplegg. Navneskiltene som skal brukes får du hos Bergen Låseservice, Kollåsen 1, tel 55 53 91 50 (nær Roalds Kro / Elkjøp, Åsane). Standard navneskilt på postkassene har, fra tidligere tider, alltid vært et krav i dette boligselskapet. Det er også en rimelig investering.
02-01	**NAVNESKILT PÅ EGEN DØR.** Standarden i huset er at det skal være navneskilt på egen dør. Det er ikke noe krav til utforming, men det bør ikke være alt for dominerende i størrelse.
02-02	**Montering.** Inngangsdøren til din leilighet er en branndør og i slike dører skal det ikke lages hull, bores eller skrues i. Dobbelsidig tape (1-2 m.m. kvalitetstape) holder ganske mye!
03-01	**SKADE /VANNSKADE.** Den mest vanlige, og truende, skaden er trolig vannskade, som oppstår pga. brudd på vannledning, skade på varmtvannsbereder, lekkasje pga. for gammel varmtvannsbereder, etc.
03-02	**Vannskade - skadeomfang.** Vannskader kan raskt bli langt mer omfattende enn de ser ut til. Vann er som lyd/støy, og finner utrolige veier rundt i en bygning. Prøv raskt - og reduser eller begrens skaden mest mulig hvis det er mulig - husk stoppe-kraner i din egen leilighet og stoppekranen for stigeledningen til din leilighet i underetasje/ kjeller.
03-03	**Hjelp.** Tilkall rørlegger/fagmann - hvis du ikke har din egen rørlegger, så kan du prøve firma E. Sjøstrøm, tel 55 39 24 80. **(Boligselskapet nytter, i stor grad, E. Sjøstrøm.)**
03-04	**Varmtvannsbereder.** Ingen ting varer evig - heller ikke varmvannsberedere. Har din varmvannsbereder nådd en alder som nærmer seg 30 år, kan det være lurt å konferere med en rørlegger.
03-05	**Vannskader.** ***Slike skader skal, pga. forsikring, skadereduserende tiltak, etc. omgående, meldes til styreleder eller annet styremedlem.***
04-01	**ANDRE TYPER SKADER.** Skal tas opp med styret i hvert enkelt tilfelle. (Se også burettslagslova.)

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok 10)
Parkering - Sykkel - Kabel-TV/internett - Lekeplass		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**P-PLASSER.** Selskapet har noen få P-plasser Nord (N) - ved innkjøring bosshuset, noen plasser ved den "grønne trekanten"/den vanlige innkjøringen fra Øyjordsvn, og en noe større P-plass Syd (S).
01-02	**Lite P-plasser.** Boligselskapet har, dessverre, knapt med P-plasser. Det er nok bare så vidt vi ev. oppfyller standardkravet om en P-plass pr. leilighet, og da mangler selskapet gjeste-P-plasser. Alle oppfordres til og "å parkere bent og pent" og ikke oppta mer plass enn nødvendig.
01-03	**Parkering.** Ved P-plasser N skal den bilen som parkeres langsetter muren mot bosshuset, stå "kloss inntil" muren - maks 10 cm klaring fra muren! *(Det er enklere og komme ut av bilen da hvis den har front mot bosshuset.)* **Det skal her, alltid, være nok plass til at utrykningskjøretøy, bl.a. brannvesenets høydemateriale (større lift-/stigebil) kan passere.** ***(Det er en viktig del av evakueringsplanen for huset i tilfelle brann.)***
01-04	**Ikke parker her.** Det skal ikke parkeres i innkjøringen fra Øyjordsveien (v/lysstolpen) pga. brannvesenets tilkomst med store kjøretøy. Videre er "grønne sone" på fremsiden av huset (langs plenen) fritatt for parkering. Dette av flere grunner, en grunn er at de som bor i underetasjen i denne delen av huset skal slippe og sitte i stuen og se på "spennende parkerte biler", som ødelegger den fine utsikten fra huset. En annen grunn er at de som bor her skal slippe og våkne om natten eller tidlig om morgenen av biler som starter opp rett utenfor soverommet. En tredje grunn, og ikke den minst viktige, er at det er i dette området flest barn leker og oppholder seg. **Vennligst informer dine gjester om dette!**
01-05	**Hvor?** Ja, hvor kan det parkeres hvis alt er fullt? Det er vanskelig og se andre løsninger enn en kamp om plass i Øyjordsveien. *(Det jobbes med P-problemet.)*
02-01	**PARKERING - SYKLER.** Det finnes et rom i kjeller (S) hvor sykler kan plasseres, og det jobbes med "sykkelgarasje" i gamle fryseriet.
03-01	**KABEL-TV / INTERNETT.** Get er leverandør av TV-tjenester og internett til huset. Betaling for TV-tjenesten (standardpakke) er inkludert i husleien, men internett må du bestille og betale selv.
04-01	**LEKEPLASS.** Boligselskapet har, på fremsiden, egen lekeplass for de minste i huset. Plassen er tilrettelagt og betalt av boligselskapet.
04-02	**Plen.** Den store plenen framfor huset kan barn nytte til lek, ballspill, etc. hvis dette ikke forstyrrer/plager folk som bor i huset. Det finns en større "ballplass" (kommunal?) øverst i Øyjordsveien, som også kan nyttes. Plenen inntil huset skal ikke nyttes som ball-/ lekeplass.

AS Øyjorden Boligselskap I	INFO - aksjonærer/beboere (dok 11)
Garasje - regler for tildeling og bruk - Låsesystem	
April 2011 - OH	Rev: Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**GARASJER.** Boligselskapet har 10 garasjer, som skal leies ut til aksjonærer i selskapet. Boansennitet i selskapet er avgjørende når det gjelder tildeling, dvs. søker med lengst boansennitet får overta ev. ledig garasje. Hvis ingen aksjonærer er interessert, kan garasjer leies ut til andre (utenforstående). Når det er ledig garasje informerer styret om det.
01-02	**Innskudd**. Leie av garasjer medfører et innskudd på kr 2500, som skal innbetales til selskapet mot sikkerhet i gjeldsbrev. Gjeldsbrevet skal deponeres hos selskapets forretningsfører, til sikkerhet for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet. Gjeldsbrevet kan ikke pantsettes eller overdras uten styrets samtykke. Innskuddet betales til boligselskapet innen 14 dager fra tilbud om garasje er gitt. Kr 2500 (innskuddet) utbetales ved avslutting av leieforholdet, men uten tillegg av renter.
01-03	**Bruk**. Aksjonærer som er tildelt garasje i boligselskapet, skal bruke garasjen til parkering av egen bil. Garasjen skal ikke brukes som lagerplass for andre formål. Det kan gjøres unntak fra denne regelen for en kort, tidsavgrenset periode, etter skriftlig søknad til styret
01-04	**Oppsigelse**. Ved feilbruk, eller annen utilbørlig bruk, av tildelt garasje, kan leieforhold og gjeldsbrev sies opp av boligselskapet med 1 (en) måneds varsel.
01-05	**Garasje midlertidig ledig - A**. Hvis leier av garasje selger sin bil, eller garasjen av andre grunner blir stående tom i mer enn 4 måneder, skal styret underrettes. Har leier, på litt lengre sikt, planer om å ta garasjen i bruk igjen ved kjøp av bil, kån han/hun etter søknad til styret, tillates å overlate bruk av garasjen til annen aksjonær (etter ansennitets-prinsippet) for en periode på inntil 1 (ett) år. Styret avgjør saken.
01-06	**Garasje midlertidig ledig - B**. Hvis leier av garasje leier ut sin bolig pga. utenlands-oppdrag (tjenesteoppdrag, oppdrag for FN-organisasjon, eller oppdrag for andre internasjonale organisasjoner, etc.) og garasjen blir stående tom i denne perioden, kan garasjen, midlertidig, leies ut til andre aksjonærer *(som betaler vanlig "standardleie")*. Tjenestetid mht. FN organisasjoner/andre internasjonale organisasjoner er ofte inntil 2 (to) år. Slike saker avgjøres av styret.
02-01	**LÅSESYSTEM.** Huset har et ganske nytt låsesystem, som innbærer 3 nøkler til hver leilighet. Det er mulig å få ekstranøkler, noe som, inntil videre, må rekvireres av selskapet (f.t. styreleder) - men betales av beboer! Leverandør er Bergen Låseservice, Åsane, (samme leverandør som for navneskilt til postkassene).
02-02	**Nøkler - sikkerhet.** Vennligst ikke merk gatedørsnøkkel med noe som kan referere til dette huset - dvs. ikke navn, ikke adresse, ikke telefonnr, ikke bilnr. e.l. Merk ev. nøkkelen med en kode eller et kjennetegn som bare du kjenner. I tilfelle nøkler blir mistet så skal ikke den som ev. finner nøklene vite hvor de passer.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok 12)
Oppussing - Tørkeloft - Vaktmester		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**OPPUSSING/ENDRINGER - REGLER.** Aksjonærene i boligselskapet har alltid hatt ganske stor frihet mht. oppussing og til å utføre ev. mindre bygningsmessige endringer i leiligheten de disponerer. Men både gjeldende lover, forskrifter, etc. og følgende punkter må følges.
01-02	**Snikkerarbeid.** Det kan godt utføres av beboer selv, venner, kjente, etc. men arbeidet må utføres fagmessig og til en standard og kvalitet som er vanlig i samfunnet.
01-03	**Maling.** Kan utføres av beboer eller andre. Ingen spesielle krav utover at malingsrester, malingsprodukt, etc. er spesialavfall og skal ikke kastes i bosshuset.
01-04	**Rør - vann**. Slikt arbeid skal utføres av godkjente fagfolk, som har de godkjenninger som ev. er nødvendig. Hvis det ikke er stoppekraner i din leilighet, så kan det være lurt og montere det. Du må vite hvor stoppekranen til din leilighet (stigeledningssystemet) er i kjelleren. Kranene står ganske synlige, og stengeratt til kranen skal henge oppunder taket (utenfor rekkevidden for barn).
01-05	**El-arbeid.** Slikt arbeid skal også utføres av godkjente fagfolk. Hovedsikringen til hver leilighet er på 25 A, men sikringen harmonerer med kapasiteten på stigeledningssystemet og skal ikke endres! Dvs. det er ikke lovlig og sette inn større hovedsikring (brannfare).
01-06	**Glassarbeid.** Dette skal også utføres av fagfolk med nødvendig kompetanse.
01-07	**Større/omfattende arbeid**. Har du planer om mer omfattende endringer i din leilighet, skal styret informeres om planene. Dette fordi det, faktisk, er boligselskapet som eier alle leilighetene i hele bygget. Som aksjonær har du bo- og leierett til din leilighet, men du eier den ikke.
02-01	**TØRKELOFTENE**. Det finnes et stort tørkeloft i hver blokk. Der skal også stå en klerulle som kan nyttes. Loftene er tørkeloft - og ikke lagerplass/oppbevaringssted for private eiendeler. En oppsamling av div. "ting og tang" på disse loftene vil øke brannbelastningen i huset vesentlig. Det er en viktig grunn til at det ikke er tillatt å lagre private ting på tørkeloftene *(ref. brannvesenet.)*
02-02	**Blir fjernet.** Hvis noen i huset "tar seg rette" og plasserer ting på tørkeloftene, kan disse tingene, uten videre, bli fjernet - fordi det er ulovlig *(ref. brannbelastning - brannfare).*
03-01	**VAKTMESTER.** Boligselskapet har vaktmester i deltidsstilling/på timebasis. Vaktmester skal utføre oppgaver som omfatter vedlikehold av hus og eiendom. Dvs. det hører ikke med til hans jobb og drive reparasjoner, vedlikehold, etc. i leilighetene i huset.
03-02	**Hjelp.** Hvis aksjonærer/beboere i huset ønsker hjelp fra vaktmester, kan det være mulig å leie han inn på privat basis. Dette må hver enkelt ev. ta opp med vaktmesteren selv.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjeeiere/beboere (dok 13)
Dugnad - Loftsboder ev. lekkasje		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**DUGNAD.** Boligselskapet har, siden starten på 50-tallet, basert en del oppdrag som opprydding, maling av hagebord og gjerder, annen maling, planting, vedlikehold og andre tilfeldige oppdrag, etc. på dugnad. Men også større oppdrag har vært utført.
01-02	**Betaling**. Gjennom husleien hver måned betaler alle aksjonærer inn et lite beløp til en dugnadskasse. Disse pengene kan brukes til å betale en beskjeden timelønn til de som utfører dugnad - for de som ønsker betaling. De som utfører dugnad kan få utbetalt inntil kr. 1360 pr. år uten skattetrekk. Dette gjelder folk som ikke får noen annen form for økonomisk godtgjøring fra selskapet. Folk som arbeider mer enn tilsvarende sum kr 1360, og folk som får annen godtgjøring, f. eks. styremedlemmer, må skatte av dugnads-beløpet fordi de da får en godtgjøring som overstiger det lille beløpet som er skattefritt.
01-03	**Dugnadstid**. Det er, vanligvis, to faste dugnader for året, en vårdugnad (vanligvis i månedsskiftet april-mai) og en høstdugnad (kan være i månedsskifte sept.-okt.). Men det kan, etter avtale, arbeides dugnad når som helst - og mange har gjort det oppgjennom årene.
01-04	**Arbeidslyst.** Skulle arbeidslysten "slå til for fullt" en dag og du har lyst til og gjøre en innsats, så ta kontakt med styret. Det er, som oftest, alltid noe som bør gjøres. Hvis noen av hybelbeboerne i huset også har tid og lyst å gjøre en dugnadsinnsats er de hjertelig velkommen til det.
01-05	**Sosial faktor**. Dugnad har også en sosial side. Når du deltar i fellesdugnad kan du treffe noen av dine naboer i huset - og kanskje t.o.m. finne ut at de er hyggelige mennesker!
01-06	**Timeliste.** For de som ønsker betaling for sine dugnadstimer, må det fylles ut en dugnadsliste, se vedlegg.
02-01	**LOFTSBODER - KONTROLL - PLIKTER.** Huset har helt nytt tak, men lekkasjer kan likevel oppstå. Da loftsboder både er private oppbevaringssteder og låst, må brukene av bodene (aksjeinnehaver/leieboer), regelmessig, kontrollere at det ikke er lekkasje i sin bod. Selv en liten lekkasje *(bare noen dråper av og til)*, kan, over tid forårsake betydelig skade.
02-02	**Kontroll.** Bruk gjerne et ark og noter når du kontrollerer bodene. Utfør kontroll, primært, i forbindelse med kraftig regnver. • **Se etter om det er "dryppmerker/vannmerker på gulv.** • **Kjenn etter om det er fuktighet på gulv.** • **Se og kjenn etter om det er fuktighet på sperr, sutak, etc.**
02-03	**Melding om skade.** Lekkasjeskader/fuktighet må, umiddelbart, meldes til styreleder/ styremedlem.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 14)
Skadedyr - Husdyr - Husleie - Hybelleiligheter		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema
01-01	**SKADEDYR.** Boligselskapet har avtale med et skadedyrsfirma mht. rotter og mus. I tillegg brukes et annet firma mht. ev. sopp-problem. Oppstår det sopp-problem i din leilighet så ta kontakt med styreleder/styremedlem.
02-01	**HUSDYR.** Det er iflg. vedtektene for selskapet, og av forståelige grunner, ikke tillatt å ha husdyr som hund og katt i huset. Hvis det var tillatt kunne det ha medført så mange 62 hunder og like mange katter, og hadde, høyst sannsynlig, resultert i ganske utrivelige tilstander både i og utenfor huset. Boligselskapet forventer at aksjonærer og beboere respekterer denne bestemmelsen. *(Hvis noen ikke kan etterleve denne bestemmelsen bør de finne seg et annet sted og bo!)*
03-01	**HUSLEIE.** Husleie skal betales den 1. i hver måned til konto nr: 3414.05.03691. Innbetalig, etc. administreres av forretningsfører i boligselskapet.
03-02	**Utestående husleie.** Hvis husleie ikke blir betalt til den tid den skal betales, kan det medføre at saken blir overlatt til Husleietvistutvalget, inkasso, etc. Dette medfører omkostninger som må dekkes av aksjonær/beboer.
04-01	**HYBELLEILIGHETER.** Som en del av driften av boligselskapet har selskapet har 8 hybelleiligheter til utleie - fire i hver blokk.
04-02	**Utleie.** Styret sørger for at hybelleilighetene er utleid. Hyblene blir, av praktiske grunner, vanligvis, utleid for en periode på tre år, som ev. kan fornyes. Styret har også ansvar for at hybelleilighetene blir vedlikeholdt og at de har en akseptabel standard.
04-03	**Leie.** Aksjonærer kan, når det er ledig hybelleilighet, leie en hybelleilighet til noe redusert pris (2/3 av markedspris) til egne tenåringsbarn/hjemmeboende barn. Hvis flere aksjonærer er interessert i samme hybelleilighet, blir den tildelt etter ansennitets-prinsippet, dvs. lengst botid i huset.

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 15)
INFO-skriv, etc. fra styret		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 16)
Egne notater		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema

AS Øyjorden Boligselskap I	INFO - aksjonærer/beboere (dok. 16)

Egne notater

April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Nr	Tema

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok 17)
Timer - dugnad - eller arbeid etter avtale (alle som utfører arbeid)		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Namn: _____

Dato	Fra kl - Til kl	Utført - Dugnad / Arbeid etter avtale

Dato/attesteres: _____

Merknad:

_____

_____

_____

_____

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok 17)
Timer - dugnad - eller arbeid etter avtale (alle som utfører arbeid)		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

Namn: _____

Dato	Fra kl - Til kl	Utført - Dugnad / Arbeid etter avtale

Dato/attesteres: _____

Merknad:

_____

_____

_____

_____

AS Øyjorden Boligselskap I	Brann - aksjonærer/beboere (dok 18)
BRANNINSTRUKS	
April 2012 / BedriftsPlan - 9715 4500	Rev:

1) Varsle - tel 110
2) Redde - mennesker
3) Slokke - brannen

4) *Ring brannvesenet - 110.*

5) *Tilkall hjelp - skrik "Brann - Brann - Hjelp" + lås opp inngangsdøren din.*

6) *Å redde liv er det viktigste - å redde verdier er mindre viktig.*

7) *Prøv å slokke brannen med nærmeste slokkemiddel - brannslokkingsapparat / brannslange / vann / brann-teppe / ullteppe / etc.*

8) *To eller flere - en varslar brannvesenet nr. 110 - andre redder + slokker.*

9) *Få andre til, straks, å vurdere evakuering av bygget.*

10) *Vurder situasjonen - ta ingen sjansar.*

(1) B/s I

A.41.
A.20.

BERGEN KOMMUNE

Dagb. nr. 01442 10.1
Bergen byskriver

Ad jnr. 5166/53.
F.S./I.B.

Dagb. nr. 000960 -2.2.65
Bergen byskriverembete

Festekontrakt.

I henhold til bystyrets vedtak av 14. desember 1953 bortfester herved undertegnede rådmann for 4. avdeling på Bergen kommunes vegne eiendommen Øyjordsveien nr. 75 x til A/S Øyjorden Boligselskap I ~~xxxxx~~

Eiendommen er beskrevet i kartforretning av 13. januar 1955

Arealet utgjør 7523,8 m².

Bortfestingen skjer på følgende vilkår:

1. Uoppsigelighet.

Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

2. Festeavgift – omtaksering.

Det erlegges en årlig festeavgift (beregnet med 3 % av grunnverdien, regnet etter kr. 7,- pr. m²), stor kr. 1.580,-, som betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 10. februar og 10. august, . Festeavgiften regnes fra 10. august 1954.

Ved første alminnelige skattetaksasjon som avholdes etter festekontraktens underskrift, kan kommunen regulere den årlige festeavgift. Avgiften beregnes i tilfelle av den verdi som ved den nye skattetakst blir satt på grunnen og med anvendelse av en prosentsats som er i samsvar med den rentefot som kommunen finner rimelig på vedkommende tidspunkt. Festeavgiften kan senere reguleres på samme måte ved hver alminnelig skattetaksasjon.

3. Panterett for festeavgiften – prioritetsvikelse. Ubetalt festeavgift. Tvangsauksjon.

For det 3-dobbelte av den aktuelle årlige festeavgift har kommunen til enhver tid panterett i de bygninger som står på grunnen.

Med denne panterett vikes herved prioritet for tinglyste effektive pantelån for et beløp som utgjør inntil 2/3 av bygningenes skattetakst.

Hvis festeren unnlater å betale festeavgiften i rett tid, kan kommunen sette de bygninger som står på grunnen og festerens rettigheter etter dette festebrev til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

4. Overdragelse. Forkjøpsrett.

Bortsett fra overdragelse av festet ved arv kan ikke festeretten uten formannskapets samtykke overføres til andre før det er bygget ferdig hus på tomten.

Ønskes festeretten etter den tid overdratt til andre enn ektefelle og livsarvinger, skal det på forhånd gjøres henvendelse til kommunen som har forkjøpsrett. Hvis kommunen gjør gjeldende sin forkjøpsrett, kan den overta bygningene for salgssummen eller om den måtte ønske det etter den verdi som bygningene ansettes til ved lovlig skjønn. Samme rett har kommunen også ved tvangssalg.

Boligrådet kan fatte vedtak om at kommunens forkjøpsrett ikke skal gjøres gjeldende.

Ved overdragelse av de på tomten stående bygninger går festeretten over til den nye eier av disse.

5. Skatter og andre avgifter.

Festeren er fritatt for å betale refusjon i henhold til bygningsloven for kommunens utlegg til ervervet gategrunn, men har plikt til å betale refusjon for gateopparbeidelse etter bygningslovens bestemmelser. Skatter og avgifter som faller på bygning og grunn betales av festeren.

Rådmannen for 4. avdeling

(1) B/. I

6. Frister for oppførelse av bygning. Misligholdelse.

Bebyggelse av tomten skal være påbegynt innen 9 måneder etter at den er stillet til festerens disposisjon, og arbeidet må drives uten avbrytelse til bygget er ferdig. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kontrakten og tilbakelevering av tomten.

Det samme gjelder om bygningen ødelegges ved brann og ikke gjenoppbygges innen en frist fastsatt av formannskapet.

I tilfelle formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves, har ikke festeren krav på vederlag for eventuelle forbedringer eller for den ikke fullførte bebyggelse som tilfaller kommunen. Festeren bærer samtlige utgifter ved tilfesting og tilbakeføring av eiendommen.

Under ekstraordinære forhold kan formannskapet dispensere fra forannevnte bestemmelser.

7. Inngjerding. Beplantning. Trær på tomten.

Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass i samsvar med de bestemmelser som treffes av kommunen. Likeledes har han gjerdeplikt mot nabo i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser. I den utstrekning kommunen er nabo har festeren full gjerdeplikt og plikt til vedlikehold av gjerder.

Opparbeidelse av hage må skje i henhold til plan som er godkjent av parkvesnet. Tomten må ikke beplantes således at nabo sjeneres.

Trær som står på tomten ved avhendelsen, må ikke fjernes uten samtykke av formannskapet eller den dette bemyndiger.

8. Rådighet. Nabohensyn. Arkitekt.

På tomten må ikke drives håndverk eller hjemmeindustri, som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenere naboene, eller ildsfarlig bedrift som kan bidra til assuransefordyrelse for naboeiendom.

Til bygning som oppføres på tomten, skal det benyttes arkitekt som har de faglige kvalifikasjoner som utkreves for å bli medlem av Norske Arkitekters Landsforbund. Bergens arkitektforening avgjør om de nevnte kvalifikasjoner er til stede. Unntagelse fra denne bestemmelse kan i særlige tilfelle besluttes av formannskapet.

9. Vedlikehold. Misligholdelse. Brannforsikring.

Festeren er forpliktet til å holde bygninger, ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Kommunen har rett til å foreta ettersyn fra tid til annen. Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen rett til å la det utføre på festerens bekostning.

Festeren skal holde bygningene forsikret i brannforsikringsselskap som kommunen har godkjent.

Hvis noen av bestemmelsene i foranstående punkt 7's første avsnitt ikke overholdes, kan kommunen gi festeren pålegg om å etterkomme bestemmelsene innen en bestemt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, plikter festeren å betale en løpende dagmulkt som fastsettes av rådmannen for 4. avdeling. Mulkten settes til minimum kr. 3,00 maksimum kr. 100,00.

10. Ledninger i og over grunnen m. v.

Kommunen har adgang til uten vederlag å legge offentlige luftkabler og ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over tomten og til å plasere eventuelt nødvendige master, hydranter, sluk og nødvendige anordninger vedkommende sporveis- og bussdrift på eiendommen etter de til enhver tid gjeldende planer. Vann- og kloakkvesnet og lysverkene har adgang til når som helst og uten vederlag å oppgrave ledningene for reparasjon og vedlikehold m. v. Det samme gjelder ledninger til kommunens eiendommer. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 1 meter fra disses midtpunkt. Murer eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på sådan måte at disse bygninger ikke lider skade i tilfelle ledningene oppgraves.

Festere av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over hverandres tomter. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse såvidt mulig føres over eiendommen i en fellesledning. Ledningene må legges under hensyntagen til byggeplanene for vedkommende tomt. Nedleggingen samt det senere vedlikehold av ledningene må foretas således at det voldes minst mulig ulempe. Det ansvar som ledningenes eier har for skade og ulempe som forvoldes ved nedleggelsen av ledningene eller bruken og vedlikeholdet av disse, bedømmes etter alminnelige erstatningsregler. Ledningseieren har også full vedlikeholdsplikt.

Enhver uenighet om plasering og berettigelse til å plasere ledninger over en tomt avgjøres med bindende virkning av rådmannen for 4. avdeling.

Det må ikke utføres noe arbeid på tomten som kan fordyre opparbeidelsen av de prosjekterte offentlige veier.

11. Ekspropriasjon – erstatning.

Hvis kommunen i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstatning for verdien av bygningene uten grunn, med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det arbeid som er nedlagt i grunnen.

Krever kommunen ved ekspropriasjon avstått noen del av den ubebyggete del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulempeerstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelse.

12. Vannsig og ansvar for ledninger i grunnen m. v.

Kommunen har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter (åpne og lukkete) og ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om en først blir oppmerksom på vannsiget, veitene eller ledningene ved utgraving av tomten. Kommunen har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra høyereliggende kommunale arealer.

13. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren har ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

14. Omkostninger.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

Endringer i festevilkårene ved husbanklån.

I tilfelle av og så lenge eiendommen påheftes pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festevilkår:
Ad punkt 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.
» » 3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten for retten til fremtidig festeavgift.
» 4. ~~XII~~. Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til slektninger i rett oppstigende linje.

15. Hus som oppføres på tomten må kun benyttes til alminnelig beboelse, idet dog formannskapet har adgang til mot passende forhøyelse av festeavgiften å gi tillatelse til innredning av butikk i hus med dertil egnet beliggenhet.

16. Kommunen forbeholder seg rett til med bindende virkning å fastsette fordelingen av utgiftene vedkommende hydroforanlegget og vannbassenget som skal bekostes av Fagarbeidernes Selvbyggerlag og entreprenørfirmaet Adolf Madsen i fellesskap.

17. Festerne må selv sørge for å ordne med den nødvendige rett til å fremføre veier og ledninger over de private eiendommer og slik at denne rett vil kunne gjøres gjeldende av kommunen.

18. Gangveien som skal skaffe forbindelse med Solbakksvingen, forutsettes bygget og vedlikeholdt av festerne i fellesskap. Veien må bygges etter veivesnets forskrifter for private veianlegg.

19. I tilfelle av at utgiftene ved anlegg av de offentlige veier og ledninger skulle overstige det beløp som av kommunen blir stillet til disposisjon, forbeholder kommunen seg rett til med endelig virkning å bestemme eventuell fordeling av merutgiftene på de tomter som vil få sin tilknytning til anleggene.

Rådmannen for 4. avdeling, Bergen den 9. februar 1956

Vedtas av undertegnede fester.

Bergen den 9/2. 56

Kvi[illegible]s Boligselskap

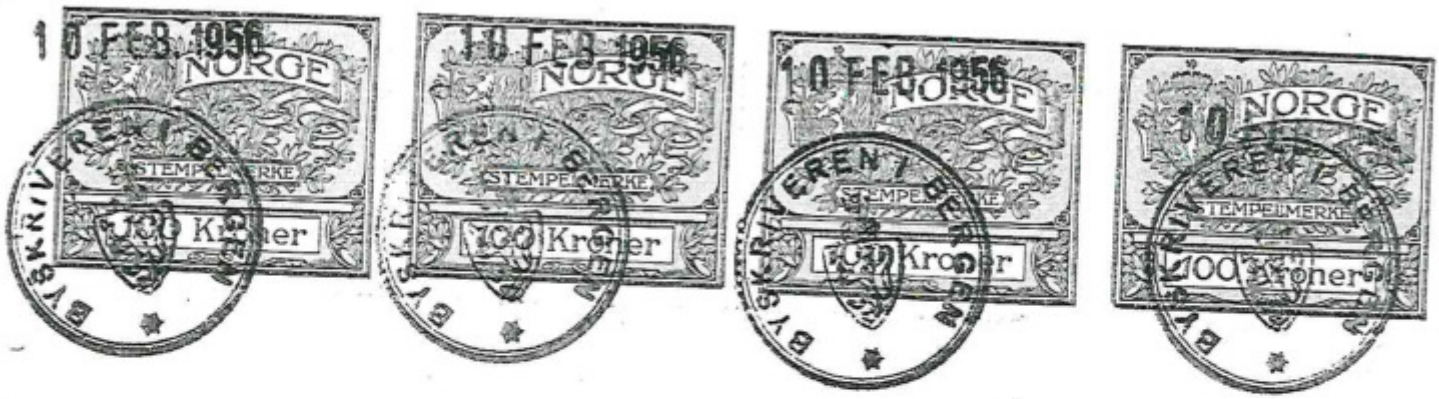
Undertegnede bekrefter herved at

O. Lystrup

har underskrevet festeseddelen i mitt/vårt nærvær og at er over 21 år.

Bergen den 9. 2. 1956.

Bergmanns Boktrykkeri a.s, Bergen



For tinglysningen kr. 35.-
Ført inn i dagboken ved Bergen byskriverembete
som nr. 1442 den 10. feb. 1956.
Ført inn i grunnboken - ~~personregistret~~.
Hjemler anmerkes mot kr. 2.-
~~Anmerkes~~:

K. R. Sohreiner

Knut R. Sohreiner
dim.

Obs. Festeavgiften er regulert til kr.2.000,- fra 1/4-1960.

I samsvar med forenstående festevilkår og i henhold til formannskapets vedtak av 29.april 1959 omfatter nærværende festekontrakt også et grunnstykke stort 1.001 m2 som er fraskilt eiendommen Store Sandviken 1.nr. 283 og tillagt eiendommen

Øyjordsveien nr. 75 x

ved påtegning av 28.september 1960 på eiendommens målebrev. Den årlige festeavgift økes med kr.267,60 fra kr.2.000,- til kr.2.267,60 med virkning fra 10.august 1962.

Avhendelsen skjer på vilkår av at det ikke foretas ytterligere utfylling på området, og at det heller ikke oppsettes støttemur i den nye grenselinje. Tomten forutsettes inngjerdet, idet utgiftene deles mellom de tilstøtende eiendommer som angitt i kommunens alminnelige festevilkår. Den eksisterende beplantning må bevares, og trær må ikke hugges uten forhåndstillatelse fra bygartneren.

Overdragelsesomkostningene blir å bære av festeren.

Rådmannen for 4.avdeling, Bergen den 27.januar 1965.

Einar Carlsen

Ivar Kjeldner

Kr. 35.- Bl.

Vedtas av undertegnede fester.

Bergen, den 22/1-65

A/S. Öyjorden Boligselskap I

Christen Ødegaard

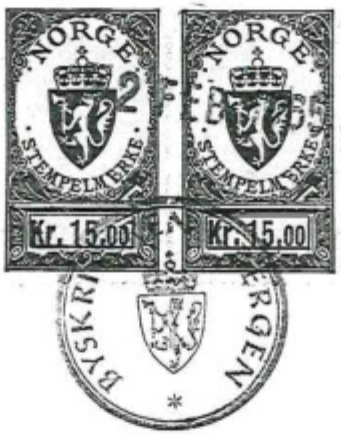
Det bekreftes at Christen Ödegård

har undertegnet forenstående.

Bergen, den 27. januar 1965







For tinglysningen kr. 10.–.
Ført inn i dagboken ved Bergen byskriverembete
som nr. 960 den 2. februar 1965.
Ført inn i grunnboken – for pantegjeld av 27. jan. 1965.
Hefteleser anmerkes mot kr. 5,-
~~Anmerkes~~

X Bjørn Aasen

AS Øyjorden Boligselskap I - SØKNAD OVERDRAGELSE AV AKSJE

1. Info

1) AS Øyjorden Boligselskap 1 er et frittstående boligselskap som eier alle leilighetene i Øyjordsveien 75A og 75B.

2) En aksje i boligselskapet gir leie- og borett til en bestemt leilighet.

3) Aksjeeiere kan, på visse vilkår, overdra- selge sin aksje til ny aksjeeier – dvs. til ny leieboer.

4) Salg / overdragelse av aksje til ny aksjeeier og leieboer, skal godkjennes av styret for boligselskapet. Uten godkjent overdragelse av aksje kan ikke ny aksjeeier overta aksje og leilighet, eller leieforhold. Ny aksjeeier (leieboer) kan ikke flytte inn i huset uten godkjent overdragelse av aksje, og ny aksjeeier (leieboer) skal, ved innflytting, kunne vise frem godkjent aksjeoverdragelse fra styret i AS Øyjorden Boligselskap I.

5) Eiendomsmegler og selger, har ingen innflytelse på overdragelsesvilkårene til boligselskapet. Megler og selger, kan ikke, under noen omstendighet, gi løyve til innflytting, ta beslutninger / gi informasjon til kjøper, eller andre, som ikke samsvarer med vilkår for overdragelse av aksje i AS Øyjorden Boligselskap I.

6) Brudd på reglene for overdragelse av aksje, og leierett til leiligheten, kan medføre at avtalt overdragelse / salg mellom aksjonærer (selger) og ny aksjonær (kjøper) ikke, uten videre, vil bli godkjent av AS Øyjorden Boligselskap I.

7) Boligselskapet trenger en viss saksbehandlingstid ved overdragelse. Vanligvis tar ikke dette lang tid, men for sikkerhets skyld har selskapet inntil 30 dager saksbehandlingstid fra mottatt søknad. Skulle det, av en eller annen grunn oppstå en «force majeure» - situasjon som ev. medfører lenger tid, så gjelder, uansett, punktene 4 og 5.

2. Selger:

Navn:	
Adresse:	
Tel nr. / epost	
Leilighet nr. (H/U – NR – A/B + antall rom)	
Overdragelsessum	
Selger ny adr.	

3. Kjøper:

Navn:	
Adresse:	
Person nr.	
Tel nr. / epost	

Arbeidssted	
Hustandsmedlemmer (voksne + barn)	

4. FØLGENDE AKSEPTERES AV NY AKSJONÆRE (sett kryss)

	JA	NEI
1. Husdyr har restriktiv praksis (søknad til styret)		
2. P-plass (en) – «først til mølla»		
3. Må kjøper ta opp lån med pant i leiligheten		
4. Ny aksjeier / kjøper skal bo i leiligheten		
5. Boligselskapets vedtekter, ordensregler, rutiner for rengjøring av fellesareal, parkering, vaskerier, dugnad, etc. er kjent – og aksepteres av kjøper		
6. Husleie betales forskuddsvis (blir fakturert) og har forfall den 1. i hver måned		

5. OVERTAKELSE – DATO _____

6. INNFLYTTING – PLANLAGT DATO _____

7. DATO – UNDERSKRIFT – SELGER _____

DATO – UNDERSKRIFT – KJØPER _____

8. MEGLER

Navn	
Adr.	
Post. Nr.	
E-post / mobil	

9. STYRET

Søknad mottatt: _____

Styrets godkjenning / avslag: _____

DATO - SIGNATUR STYRET: (XX.YY.ZZZZ) _____

Styreleder	**Styremedl.**	**Styremedl.**

Søknad sendes: AS Øyjorden Boligselskap I – oyjordsveien75b@gmail.com

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



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!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Øyjordsveien 75A
Aksjebrevnr. 11 Orgnr. 931613634 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
194-25-0111

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Nybygg AS

Saksbehandler: Ximena Andrea Sagenes

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 93 68 05 86

E-post: ximenaandrea.sagenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.

Notater