# OLSVIKÅSEN 134

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning
Protokoll
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Olsvikåsen 134, 5183 OLSVIK
BERGEN kommune
gnr. 143, bnr. 493
Andelsnummer 153

**Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 64 m²**



**Befaringsdato:** 02.09.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20209-2971 **Referansenummer:** EW3453

**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.

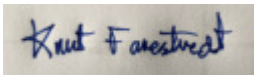
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

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
Uavhengig Takstingeniør
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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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 i byggets 4 etasje.

Inneholder: Entre/gang, bad/vaskerom, Stue, gang, soverom og kjøkken. Utgang til takterrasse på 16 m² fra kjøkken.

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

Tilhørende ekstern bod på 3 m² i 1 etasje.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

AKTUELL EIENDOM

Terrasseblokker over 4 og 5 etasjer + u-etasje. Bygget i 1978.

Grunnmur av betong.
Bærende konstruksjoner av betong.
Yttervegger kledd med fasadeplater, samt mindre partier med trekledning. Flat tak-konstruksjon av betong.
Tekket med Sarnafil eller tilsvarende membrantekking

Bygningsdeler som felles drenering, 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.

Fredheim Borettslag består av totalt 247 boenheter, fordelt på 182 leiligheter i boligblokker og 65 rekkehusleiligheter.

Tomtearealet på 38 244 m² er felles for laget, pent opparbeidet med beplantet tun og lekeplasser.

Sentral beliggenhet i et veletablert boligområde i Olsvik.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning

- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen

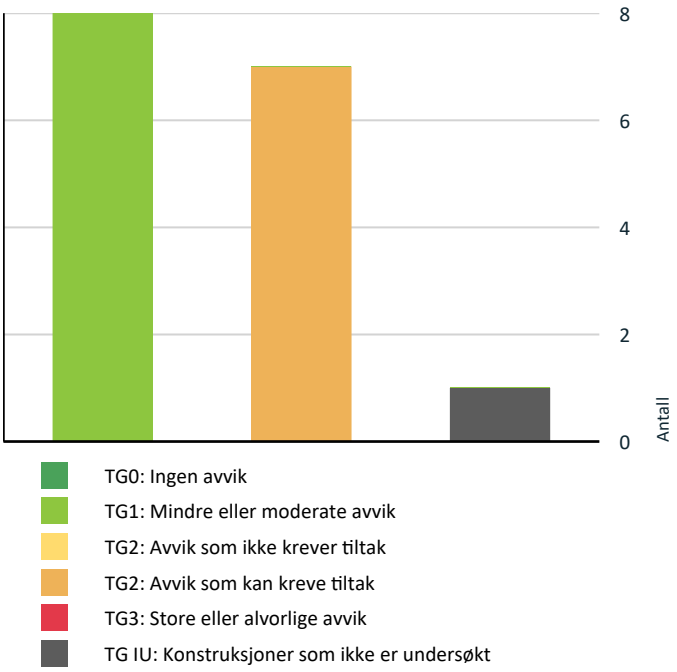
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

| | | |
|---|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendig avløpsrør** | Gå til side |
| **Våtrom > 4 etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 4 etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 4 etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 4 etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 4 etasje > kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

## 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".

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**
1979

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer i pvc-karmer.

### TG 1 Dører

Terrassedør: Isolerglass i pvc-karm (fra 2011).
Entredør: Slett huntonitt dørblad i B-30 + 35 DB (brann-/lydkrav). Dørtelefon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på 16 m² tekket med asfaltpapp under terrasselemmer, rekkverk av glass.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, malt betong, malt strie.
Himling: Malt betong.
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.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger. Varmekabler i gulv. Avtrekkventil. Malt betong i tak.
Inneholder: Toalett, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning. Utslagsvask og røropplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

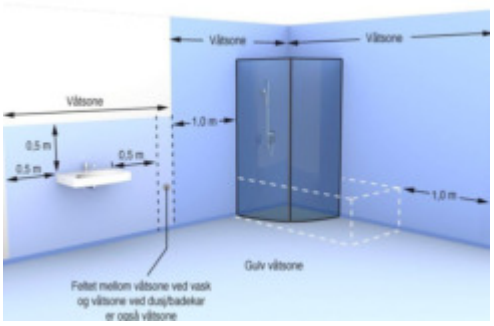
Keramiske fliser på vegger, malt betong i tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Vindu er plassert i våtsone ved dusj.

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det er ikke uvanlig at dør el vindu er innenfor definert våtsone, som regel fungerer våtrom med slike avvik uten at det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer.




## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning. Utslagsvask og røropplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Overløpsledning fra servant er ikke tilkoblet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Overløpsledning bør tilkobles for å hindre eventuell vannskade ved overfylling.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot nabo og mot yttervegg.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. 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.

## KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Røropplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk og overskap.
Normal bruksslitasje.

Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak.

4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Norsk Standard (NS 3600) vurderer ventilatorer med kullfilter til "TG:2".

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran plassert i veggluke på bad/vaskerom.
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.

## TG 2 Innvendig avløpsrør

Avløpsledninger og sluk av plast.
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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

## 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.*

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.
Eier opplyser at sikringsskap ble oppgradert i 2024 med nye sikringer, samt trukket nye ledninger.

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, ikke etter 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 = Oppgradert i 2024.

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 = Ja, oppgradert i 2024.

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Iflg. eier foreligger det samsvarserklæring.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
Svar: Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder, da den er tilknyttet et felles anlegg.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet
Svar: Nei.

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.

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.

## 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 boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter.
Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget 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

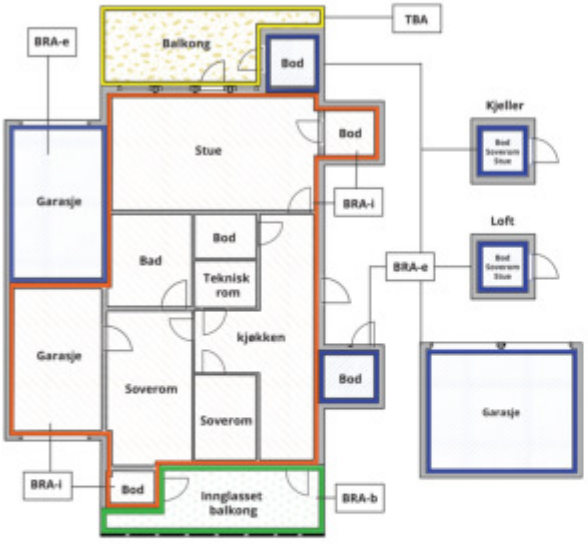
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 1 etasje | | 3 | | 3 | |
| 4 etasje | 64 | | | 64 | 16 |
| **SUM** | **64** | **3** | | | **16** |
| **SUM BRA** | **67** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | | 1 stk ekstern bod | |
| 4 etasje | Entré/gang, bad/vaskerom, stue, gang, soverom, kjøkken, Utgang til takterrasse på 16 m² fra kjøkken. | | |

**Kommentar**

Arealer pr rom:

- Entre/gang 8,30 m²
- Bad/vaskerom 7,00 m²
- Stue 20,40 m²
- Gang 3,10 m²
- Soverom 13,00 m²
- Kjøkken 10,60 m²

- Takterrasse på 16,00 m² (TBA)
- Ekstern bod i 1 etasje 3,00 m² (BRA-e)

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** | 64 | 3 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.9.2025 | Byggmester Knut Farestvedt | Takstingeniør |
| | Emma Louise Kraakenes | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 143 | 493 | | 0 | 38221.8 m² | | Eiet |

**Adresse**
Olsvikåsen 134

**Hjemmelshaver**
Fredheim Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 401/Fredheim Borettslag | 951598216 | 401 | Obos Eiendomsforvaltning AS | Emma Louise Kraakenes |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
153

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Olsvik.
Det er lekeplass i nærheten samt kort avstand til barnehager, skoler (Olsvik skole og Skjenlia skole) og Olsvik idrettshall.
Dagligvarebutikk, legesenter, helsestasjon og bussholdeplass med hyppige avganger ligger like ved.
Vestkanten bydelssenter med et bredt utvalg av fasiliteter, servicetilbud, badeland og ishall nås til fots.
Området byr på varierte turmuligheter, blant annet til Lyderhorn, Storavatnet, Olsvikåsen og Alvøen.
Bergen sentrum nås med bil på ca. 10–12 minutter.

### Om tomten

Arealet er felles for borettslaget.
Pent opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, garasjeanlegg, lekeplasser og diverse grøntarealer.

Parkering:
Tilhørende parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- 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, terrassedekker 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant | 02.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 02.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 02.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.09.2025 | |
| 2 | 05.09.2025 | |

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/EW3453

## 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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 74250503 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Emma Louise Kraakenes |

| Gateadresse |
| --- |
| Olsvikåsen 134 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Olsvik | 5183 |

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 1120202

## 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: 74250503

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet baderomsinnredning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk under vasken

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

Beskrivelse: Borettslaget har hatt litt plager med rotter rundt avfallsstasjonene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har sett én skjeggkre for ca 2 år siden i gangen

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sikringsskap er oppdatert av fagfolk. Lys over vask på kjøkkenet og lys over speil på badet er byttet selv.

Arbeid utført av: Smart Elektronikk 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

Beskrivelse: Borettslaget hadde en gjennomgang rett etter jeg flyttet inn.

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

Document reference: 74250503

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 | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Borettslaget har hatt rehabilitering av garasjen. I tillegg har de leid inn folk for vask av fasade. Jeg har spylt egen altan og fasade hver sesong. |
| Arbeid utført av | Usikker |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Rotter rundt avfallsstasjonene |

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250503

## 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: 74250503

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Emma Louise Kraakenes | 5a6cfc56462b636be339c ad41f7d9da54d4d63f2 | 03.09.2025 10:30:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 74250503

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

# BASISKART

# Basiskart

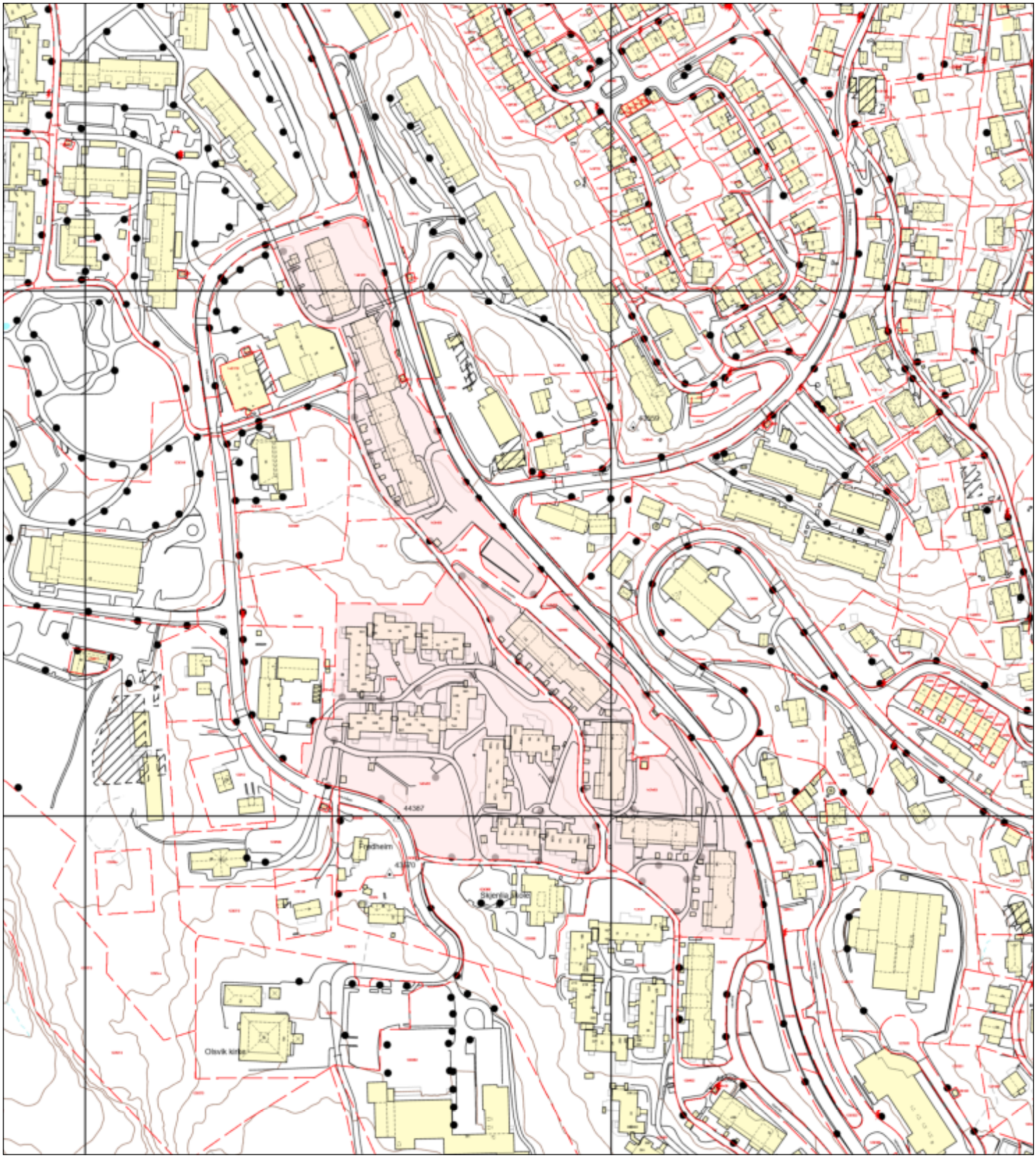
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/493/0/0
Adresse: Olsvikåsen 134, 5183 OLSVIK m.fl.

N

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.




- 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

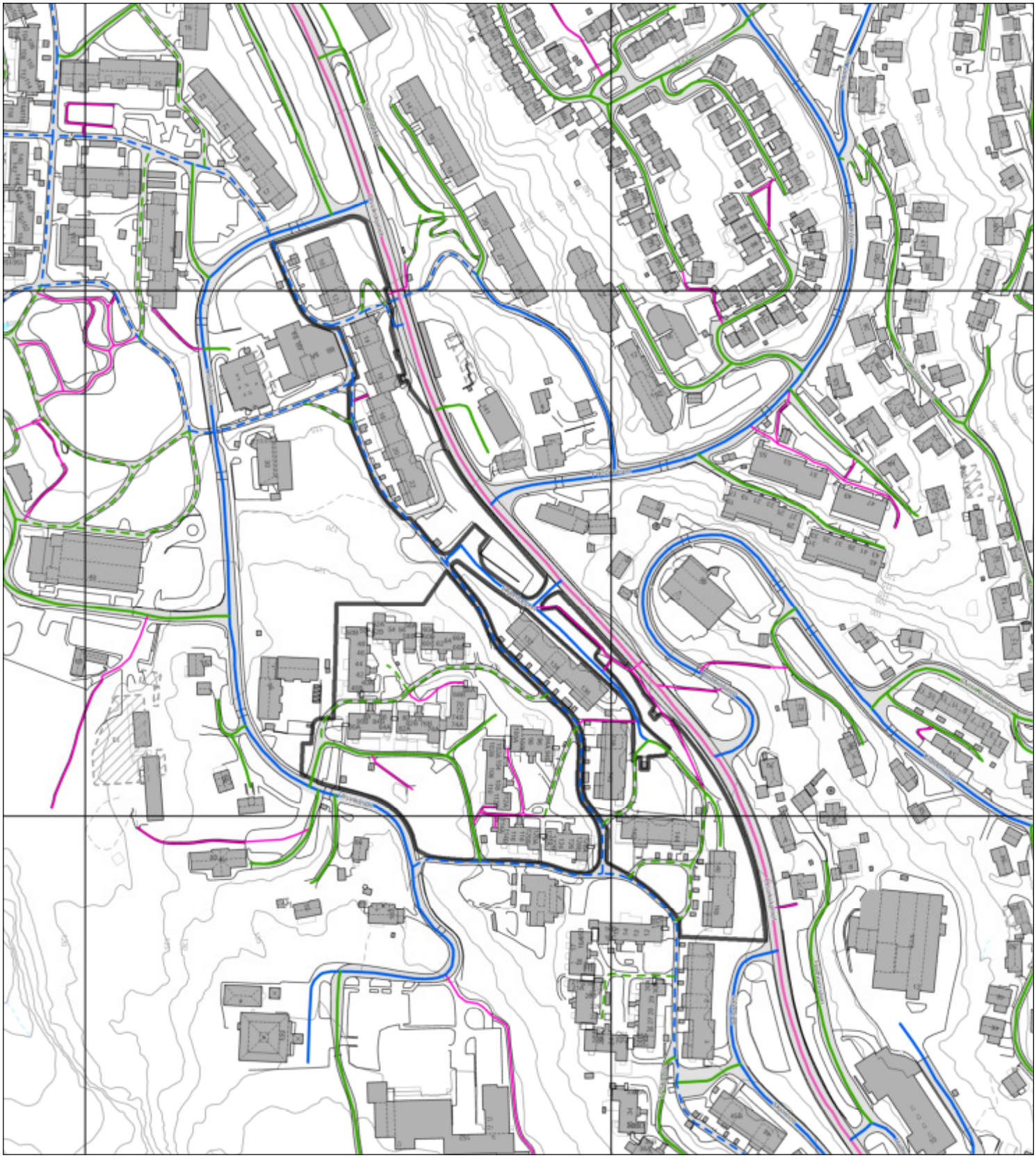
BERGEN KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/493/0/0
Adresse: Olsvikåsen 134, 5183 OLSVIK

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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 143/493/0/0
Utlistet 25. august 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260528187** | Grunneiendom | 0 | Nei | 11 547,0 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3320100 | 30 | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 11.05.1976 | | 97,2 % |
| 3325100 | 32 | LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 20.09.1976 | | 2,8 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 3325401 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 598, LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4 S1 | | 30.04.1982 |

*OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem*

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 32,0 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 22,1 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 3325102 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN | 3 | 201413266 |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 3320902 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 558, SKJENTOPPEN | 3 | 199805121 |
| 3320800 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 14 MFL., LODDEFJORD NORD, OLSVIKSKJENET | 3 | 190001123 |
| 3326005 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 143, LNO, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET | 3 | 190511513 |
| 3320300 | 30 | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2 | 3 | - |
| 3320900 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET, OMRÅDE 4 | 3 | 190040349 |
| 3325400 | 32 | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2 | 3 | - |
| 3320700 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1 | 3 | 190610935 |
| 3325700 | 32 | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 143/552 | 9555153 | - | Annen lagerbygning | Bygning godkjent for riving/brenning | 15.06.2022 | 201912955 |
| 143/552 | 9555153 | - | Annen lagerbygning | Bygning godkjent for riving/brenning | 15.06.2022 | 957140 |
| 143/552 | 300070895-1 | Tilbygg | Verkstedbygning | Rammetillatelse | 15.06.2022 | 202219449 |

## 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.

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.

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0
Dato: 25.08.2025 Adresse: Olsvikåsen 134 m.fl.

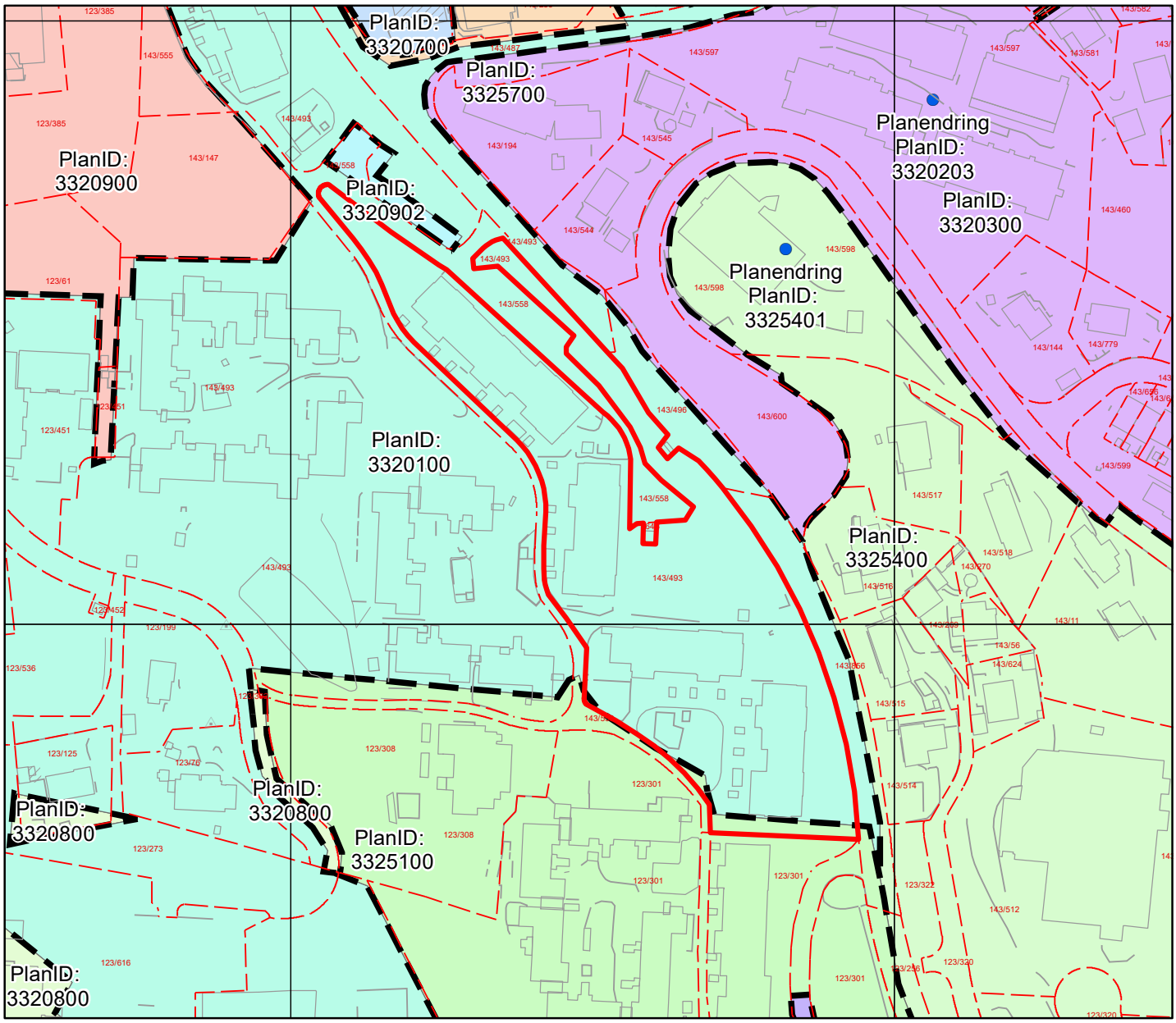
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3320100, 3325100

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

Eiendomsmarkering



# Reguleringsplan på grunnen

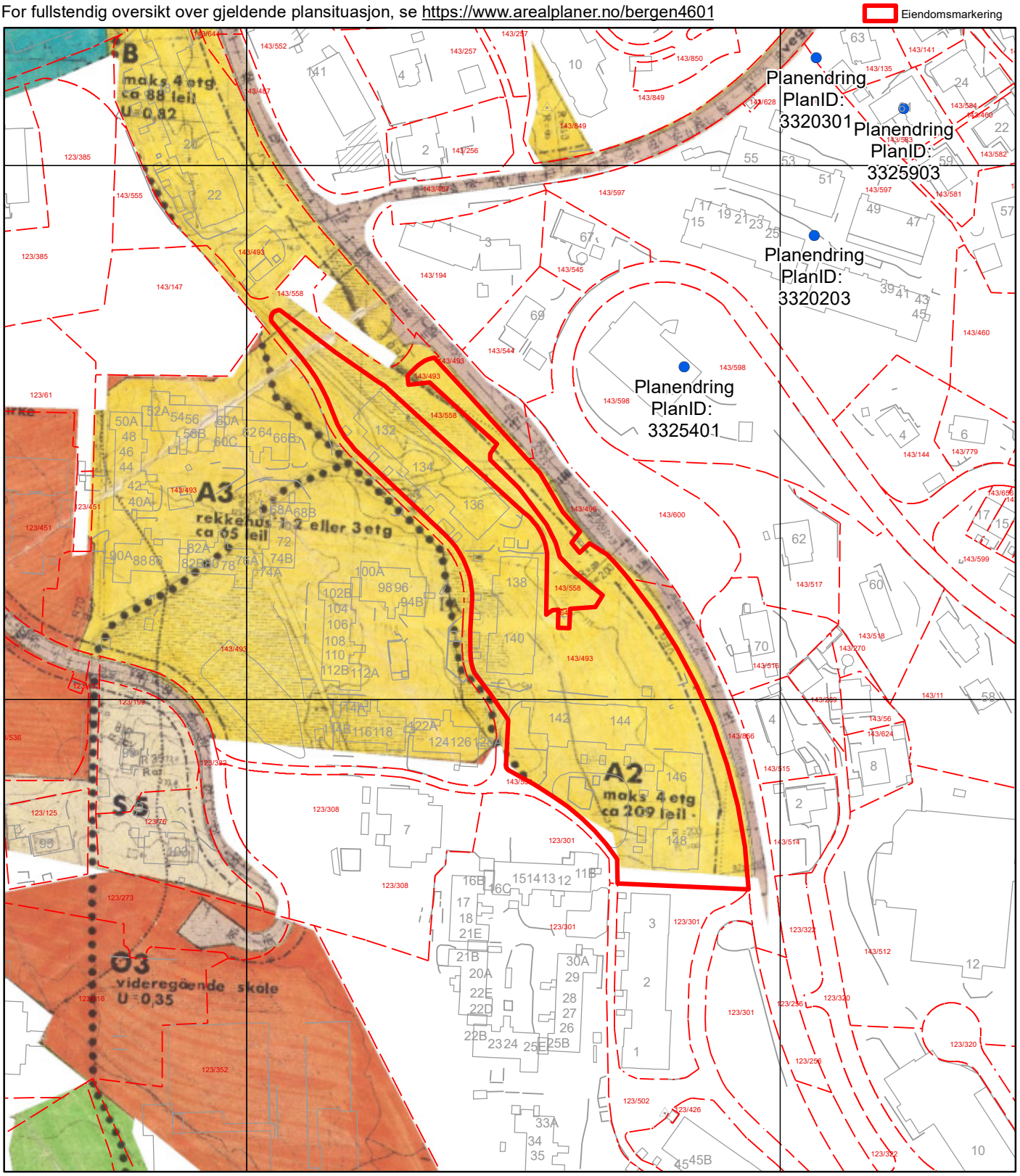
Arealplan-ID: 3320100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0
Dato: 25.08.2025 Adresse: Olsvikåsen 134 m.fl.

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



bygn.l. § 25
**Reguleringsformål**

**1. byggeområder**

| | |
|---|---|
| | BLOKKER/REKKEHUS |
| | ENEBOLIGER |
| | OFF. BEBYGGELSE |
| | SENTEROMRÅDE |
| | ERVERV |

**3. trafikkområder**

| | |
|---|---|
| | KJØREVEGER |
| | FORTAUER |
| ● ● ● ● ● | GANGVEGER |

**4. friområder**

| | |
|---|---|
| | PARK/IDRETT/LEK |

**6. spesialområder**

| | |
|---|---|
| | FRILUFTSOMRÅDE |
| | VANNFORSYNINGSOMRÅDE |

**Streksymboler m.v.**

**begrensningslinje**

**byggelinje**

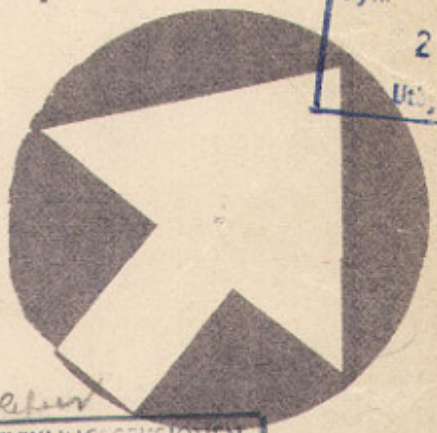
**frisiktlinje**

**kraftlinje**

**nåv. nedsl. feltgrense**

| | |
|---|---|
| | SJØ/VANN |

**nordpil**



Fylk... 22 FEB. 1976 Utt...

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN REGUL... 8 JUNI 1975 Arkiv: 504/4. Saksb. Møbekke

| INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|---|
| B | DIV | | 16.1.75 | HL |
| A | DN | | 21.1.75 | HL |

# LNO loddefjord nord / olsvik reguleringsområde 4

## OLSVIKSKJENET. Forslag til endret reguleringsplan

| TEGNET AV | KONTROLLERT | BERGEN DEN | |
|---|---|---|---|
| AN/HL | | 11.12.74 | A1 |

**aall & lökeland a/s**
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO
KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 32 26 97
MARIESVEI 28 0265 OSLO 2 TELEFON (02) 44 05 67

| M/A | 1:1000 | 0,50 m² |
|---|---|---|
| JOB NR. | TEGN. NR. | REV. |
| 337 | 69 | B |

332.01
~~332~~

# Reguleringsplan på grunnen

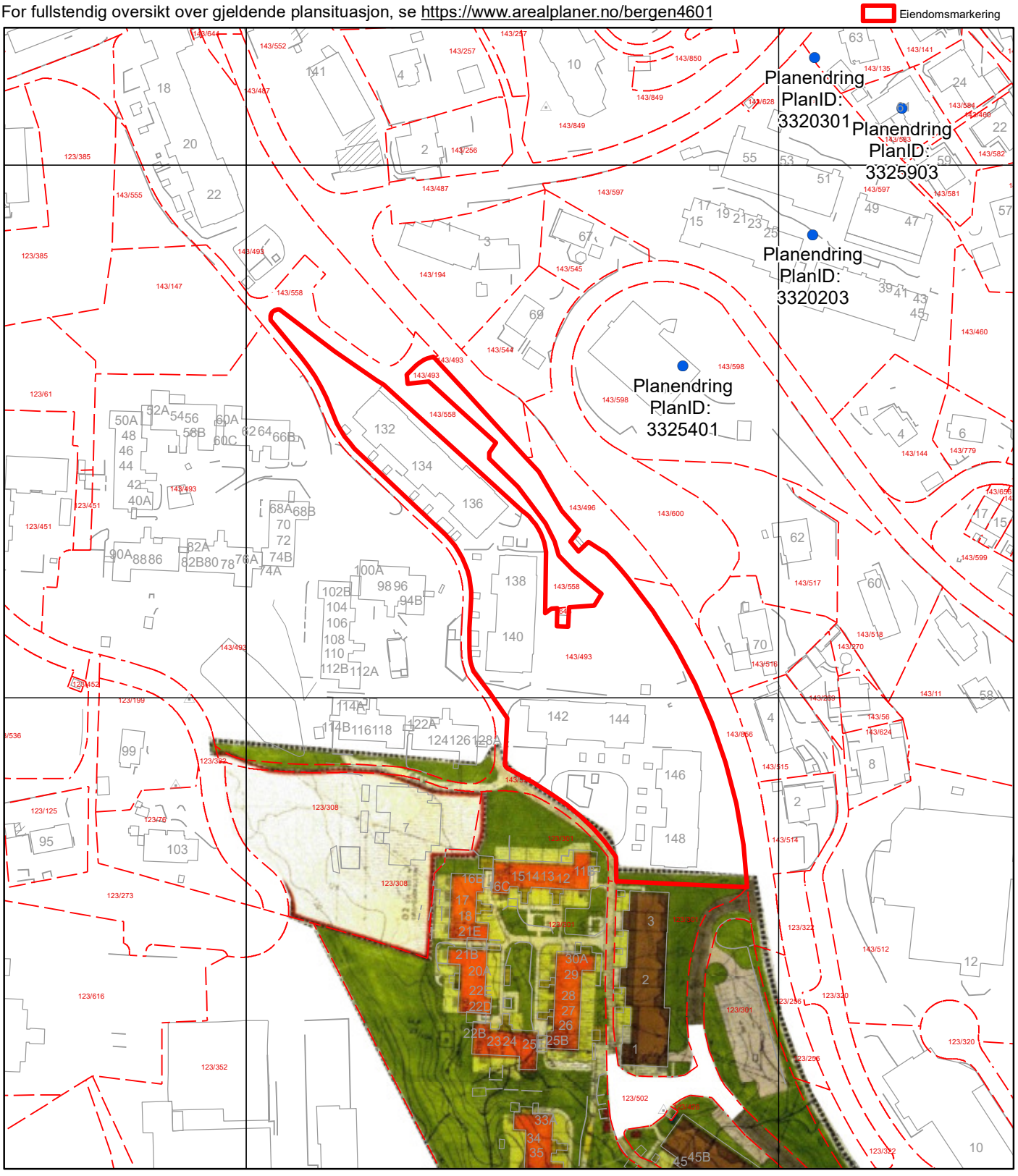
Arealplan-ID: 3325100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0
Dato: 25.08.2025 Adresse: Olsvikåsen 134 m.fl.

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



BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

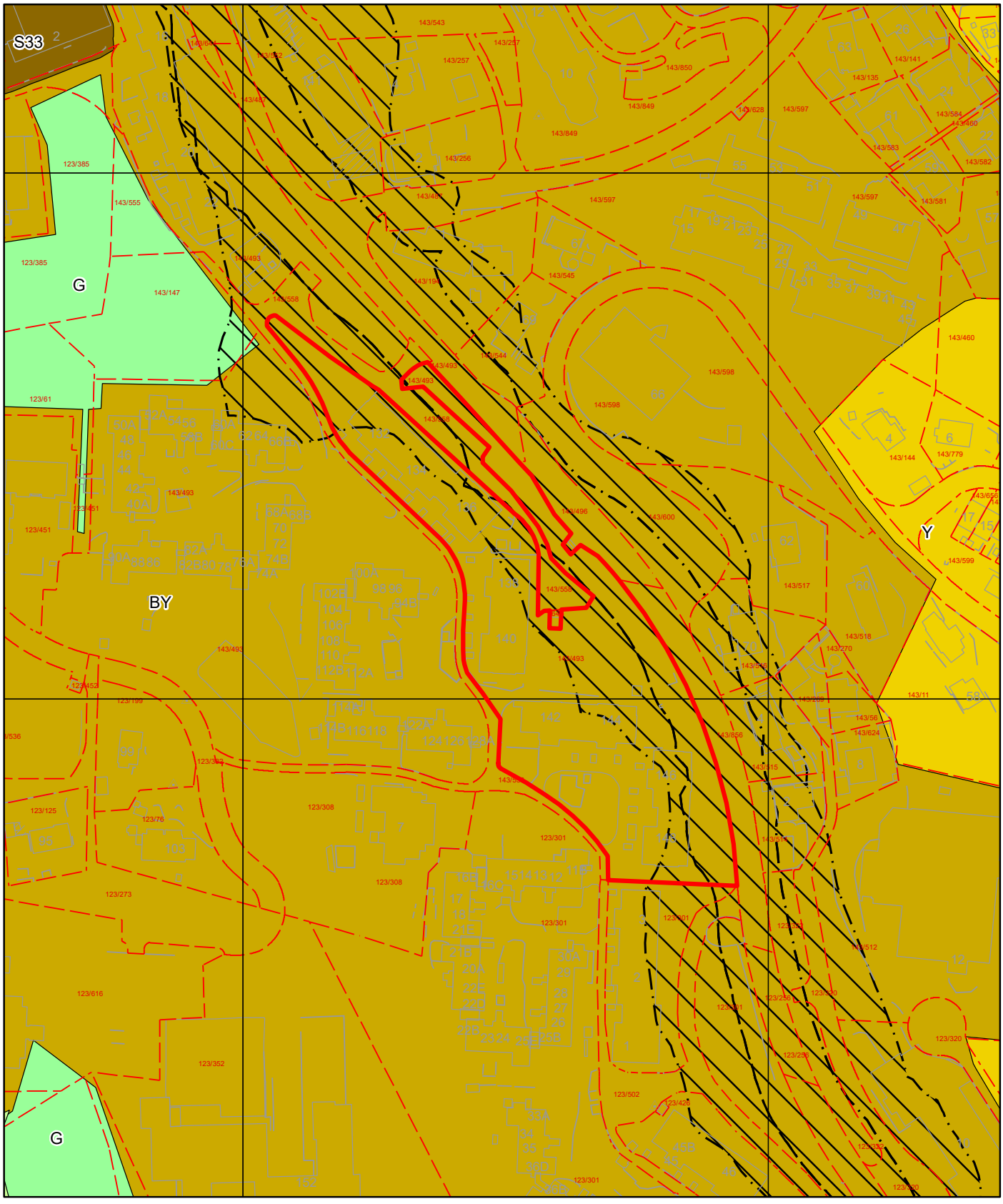
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 25.08.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0
Adresse: Olsvikåsen 134 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

**KPA2018 Arealformål**

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

# VEDTEKTER

# Vedtekter

for Fredheim Borettslag org nr.951 598 216.

Tilknyttet
OBOS Stor-Bergen

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5.mai 1975., sist endret den 11. juli 2017
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.
§ 5-1(7) endret på ordinær generalforsamling 04.05.2009
§§ 8-1(5) og 12-1(1) vedtatt på ordinær generalforsamling 11.05.2010
§ 5-1 (1) endret på ordinær generalforsamling 14.mai 2013
§§ 3-3 (5) og § 8-1 (1) og (5) endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2015
§ 5-1 (8) vedtatt på ordinær generalforsamling 08. mai 2017
§ 4-2 (3) endret på ekstraordinær generalforsamling 30. september 2020
§ 8-1 (6) endret på ordinær generalforsamling 04. mai 2021
§ 9-4 endret på ordinær generalforsamling 11.05.2022

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Fredheim Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS Stor-Bergen boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har SB rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

**2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

**5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Motoriserte vifter skal ikke kobles til fellesanlegg. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(7) Andelseier/beboere i Fredheim Borettslag som har anskaffet eller skal gå til anskaffelse av kjøle- fryseskap med isbitmaskin skal sørge for at montering av VVS tilkoblinger og slanger til denne type skap er/blir utført av autorisert firma/forhandler. Videre skal det være montert vannlås på tilførselslange med alarm. Under kjøle- fryseskap bør det være vannsamlekar. Ved skade vil Fredheim Borettslag kreve bevis fra andelseier/beboer på at montering/arbeid er utført av autorisert firma/forhandler. Videre at vannalarm var montert og i bruk på skadetidspunkt før Fredheim Borettslag sin forsikring eventuelt skal tre i kraft. Bevis på dette må fremlegges, ellers vil beboer måtte påregne å være økonomisk ansvarlig for hele skadeomfang i egen leilighet, øvrige leiligheter samt eventuelle skader i fellesområdet.

(8) Styret kan innvilge andelshaver å installere varmepumpe/parabol. Varmepumpe krever en jordnet kurs med jordfeilbryter. Installasjon skal utføres av

autorisert firma og godkjennes av vaktmester. Ved eventuell fjerning av anlegg skal dette utføres av autorisert firma og godkjennes av vaktmester. Kostnad for montering og eventuell demontering belastes andelshaver.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, varmtvannsbereder og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret bør til enhver tid ha minst 2/5 kvinnelige representanter og 2/5 mannlige representanter.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

(6) Medlemmer av styret i Fredheim Borettslag skal være andelseiere i Fredheim Borettslag. Medlemmer i styret som selger sin andel og flytter ut av borettslaget i perioden den er valgt til, kan sitte i styret til neste ordinære generalforsamling, for å ivareta kontinuitet.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakende. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## 12. Diverse bestemmelser

**12-1(1)**
**Fredheim Borettslag kan montere overvåkningskameraer i tilknytning til bosshus og fellesgarasjer hvor det er hensiktsmessig eller nødvendig for å sikre områdene**

# HUSORDENSREGLER

# *ORDENSREGLER*

1. Alle som bor i borettslaget, skal bidra til ro og orden og plikter å følge de til enhver tid gjeldende hus — ordensregler.
   Det er i andelseiers egen interesse å sørge for at alt husarbeid som utføres i egen leilighet / rekkehus eller i fellesrom, blir utført slik at det ikke sjenerer naboene.
   Det samme gjelder også for musikk, bruk av radio / TV.
   Etter kl. 2300 skal det være ro i huset.
   **Det skal ikke forekomme boring eller banking etter kl. 20.00.**
   Ved selskaps aftener bør nærmeste naboer underrettes på forhånd.
   Ellers viser vi til lov om helligdager og helligdagsfred som regulerer arbeid/støy i helger høytider: ***På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske, pinse- og julaften etter kl. 1600 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.***

2. Hund eller katt må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Katter skal kun holdes innendørs. Samtykke kan tilbakekalles dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulempe for naboene.

3. Forsiktighet må utvises — slik at man ved lek ikke ødelegger hus, beplantning, gjerder eller lignende. Alle henvendelser i forbindelse med skader, mangler, og lignende i leiligheter / rekkehus og fellesrom skal meldes skriftlig til styret.

4. Sykler — barnevogner og lignende må kun plasseres i boder, ikke i trappeoppganger / avsatser. Klær og fottøy skal ikke forefinnes i oppganger eller trapper. Det er ikke tillatt med lek og unødig opphold i ganger eller trapper.

5. Bil parkering tillates kun i garasjer og på oppmerkede felter. **Kjøring i gangveier tillates ikke,** bortsett fra nødvendig tyngre varetransport, syketransport, m.m. Garasjeplassene skal holdes rene. Det er kun tillatt å ha kjøretøy og 1 sett dekk pr. parkeringsplass. Ingen andre objekter eller tilbehør til kjøretøy skal oppbevares i garasjen. Påse at garasjeportene og dørene blir låst.

6. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller altaner hvor man har naboer nedenunder.

7. Borettslagslovens bestemmelser er til enhver tid gjeldende.

8. Fellesrom skal ikke av noen beboere benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Styret kan til enhver tid bestemme hva disse skal benyttes til.

9. Betaling for rydding av søppel ved bosscontainere (vedtak på gen fors 14.6.01) settes til kr. 500.-,

10. Alle som bor i borettslaget, har rett til en parkeringsplass i garasje. Har du ingen biler, eller 1 bil vil det ikke bli mulighet til å leie ekstra parkeringsplass av borettslaget. Har du 2 biler eller flere er det mulighet til å leie parkeringsplass mellom inngang 22 og 132, eller oppe ved Olsvikåsen Barnehage/Tun 1.

© Fredheim Borettslag / Vers. 1.0 / 2023

11. Fremtidig vedlikehold av fasader og gjerder må tas hensyn til ved beplanting som strekker seg høyere enn 50 cm, og som kommer nærmere fasader enn 50 cm. Eksisterende trær og busker skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
12. Det er ikke tillatt å dyrke mat på terrasser eller uteområdet i borettslaget da dette kan gi næring til skadedyr. Av samme grunn er det heller ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område
13. Grilling: Det er kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill. Bruken må ikke medføre sjenanse for naboer eller brannfare for bebyggelsen. Grillen skal rengjøres omgående etter bruk for å forebygge skadedyr.
14. Bygging av terrasser, gjerder, pergola, boder, levegger og lignende er ikke tillatt uten å søke styret. Montering av varmepumpe, markise og parabolantenne må søkes om til styret.
15. "Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers plikter. Vesentlige brudd kan resultere i sanksjoner som nevnt i vedtektenes kapittel 6".

## *REGLER FOR DYREHOLD I FREDHEIM BORETTSLAG*

**Punkt 1.** Det er forbudt å holde hund/katt uten godkjenning fra styret.

**Punkt 2.** Før hund/katt anskaffes skal det sendes inn skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema er vedlagt. Søknaden vurderes så av styret.

**2.2** Søknad om hold av tjenestehund behandles spesielt.

Hund må føres til egnet sted for lufting. Ekskrementer fjernes omgående. Ekskrementer fra hund i hage må også fjernes omgående. Det er ikke tillatt å la hund eller katt oppholde seg i sandkasser eller på lekeplasser.

**Punkt** 3. Innen borettslaget er det absolutt båndtvang for hunder. Hundeeiere plikter å sette seg inn i Politi vedtektene for Bergen kommune, og å følge disse.

**Punkt 4.** Hundeeier er ansvarlig dersom hunder luftes av barn. Barnet skal være i stand til å mestre hunden og eier skal forvisse seg om at barnet kan overholde reglene for dyrehold i borettslaget.

**Punkt** 5. Hunder må ikke være alene i leilighet hvis den bjeffer eller gneldrer. Hundeeier plikter å hindre vedvarende bjeffing.

**Punkt 6.** Katter må kun holdes innendørs og må ikke gjøre fra seg på altaner eller andre steder hvor det kan være til sjenanse.

**Punkt** 7. Styret har full anledning til, når som helst, å inndra godkjennelser/forlange dyr fjernet, dersom ikke gjeldende regler blir overholdt

**Punkt 8.** Dyr uten godkjenning vil bli forlangt fjernet. Dersom eier ikke etterkommer dette, kan boretten sies opp i samsvar med borettslagets vedtekter.

© Fredheim Borettslag / Vers. 1.0 / 2023

# ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6136
FREDHEIM BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i FREDHEIM BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

1. april 2025 kl. 18:00, Felleslokalet, bak Olsvikåsen 142.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Balkoni
7. Økt trygghet for gående i borettslaget
8. Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper
9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12
10. Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i FREDHEIM BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**
Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**
Jonas Hauge er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

**Styrets innstilling**
Det velges 2 andelseiere til å signere protokollen på generalforsamlingen

**Forslag til vedtak**
Kandidater velges på møtet.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 6136 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000

---

Sak 6

## Balkoni

**Forslag fremmet av:**
Teshome Gebreselassie Michael

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Kan dere dekke balkongen fordi vi kan ikke vinter pga snø, regn, vind og annet og sommer ekstrem varmt derfor trenger å dekke balkongene.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget av økonomiske årsaker.

**Forslag til vedtak**

Det er bedre å betale for dekking av balkongen.

---

Sak 7

## Økt trygghet for gående i borettslaget

**Forslag fremmet av:**
Soufian Boukaddour Hatlem

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Skjenlien, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten er utstyrt med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i våre gater, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten kan fint utstyres med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i våre gater.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Grunnlaget er at borettslaget har ikke myndighet til å gjøre tiltak på kommunens eiendom. Konsekvensen med at kommunen gjør tiltak blir at det vil komme skilting med sone parkering forbudt ved alle innkjørsler til Fredheim borettslag med den konsekvens at det ikke lengre finnes andre steder å parkere i borettslaget annet enn garasjene samt de få utleieplassene vi har utendørs (parkeringen som blir brukt som gjesteparkering bak Olsviksen 132-136 er til informasjon kommunal eiendom som ikke da lengre blir mulig å parkere på) Det vil også skape utfordringer for hjemmesykepleien, post, vaktmester ol. Vi vil også kunne miste plassen som en del av borettslagets søppelcontainere står på i dag med den konsekvensen at det blir en stor utgift for borettslaget å lage til ett nytt system for avfallshåndtering.

**Forslag til vedtak**
"Årsmøtet vedtar at styret, på vegne av alle beboerne i borettslaget, tar kontakt med kommunen for å be om en grundig befaring og oppfølging av trafikksikkerheten i gatene våre. Styret skal fremme forslag om tiltak som kan sikre tryggheten for gående, særlig barn, ved å vurdere fartsreduserende tiltak som bommer, fartsdumper, og speil på strategiske steder med dårlig sikt, som på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Videre skal styret be kommunen om en gjennomgang av de eksisterende forholdene for å sørge for at bilistene overholder forsvarlige hastigheter og tar hensyn til gående."

Jeg håper at dette innspillet kan bidra til en tryggere og mer barnevennlig opplevelse for alle som ferdes i vårt borettslag.

Med vennlig hilsen,

Soufian Boukaddour Hatlem

---

Sak 8

## Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper

**Forslag fremmet av:**
Soufian Boukaddour Hatlem

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående reglene for parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper i borettslaget vårt. Jeg, som alle andre, er bedt om å fjerne barnevognen min fra oppgangen, og ønsker å fremme et forslag om at det skal være tillatt å parkere barnevogner på et avklart og godkjent sted, dersom naboene som er direkte berørt, er enige.

Bakgrunn:

Som småbarnsforelder opplever jeg at barnevogner er en nødvendighet i hverdagen, og det er svært praktisk å kunne oppbevare vognen i nærheten av inngangen. Barnevogner er midlertidige objekter som brukes daglig og må derfor være lett tilgjengelig. Å måtte bære barnevognen opp flere etasjer, eventuelt med flere barn, kan være både tungt og uhensiktsmessig. I tillegg er bodene i bygget ofte lite tilgjengelige på grunn av høye

dørterskler og tunge dører, som gjør det vanskelig å få vognen inn og ut på en praktisk måte – spesielt hvis man er alene med barn.

Mine argumenter for å tillate parkering av barnevogner som følgende

Praktisk hensyn for småbarnsforeldre: Barnevogner er nødvendige for å transportere små barn, og det er en stor utfordring å måtte bære en tung vogn opp flere etasjer hver gang man skal ut eller inn. Mange foreldre er alene med barna, og det kan være krevende å gjøre dette uten hjelp.

Avklaring med naboene: Dersom naboene som er nærmest berørt er enige, kan det ikke være noen stor ulempe for fellesskapet. De fleste barnevogner står ikke i veien for ferdsel, og en eventuell plassering kan avtales på en måte som ikke skaper problemer for de andre beboerne. I mitt tilfelle har jeg allerede avklart med nabo i første etasje om at vi kan tillatte dette oss i mellom.

Midlertidighet: Barnevogner er objekter som kun er i bruk i en relativt kort periode i et barns liv. Dette gjør det ekstra viktig å finne praktiske løsninger som ikke skaper unødvendig logistikk og arbeid for foreldrene, og dessuten fremmer et inkluderende bomiljø for nye foreldre for familier.

Begrenset plass i bodene: I mange tilfeller er bodene utilgjengelige eller vanskelig å komme til med vogn, for eksempel på grunn av terskler eller plassmangel. Dette gjør det vanskelig å lagre barnevogner der, og det kan også føre til at foreldrene blir tvunget til å parkere vognene på andre steder, som i oppgangen.

Sikkerhet: Når barnevogner står i oppgangen, er det viktig å sørge for at de ikke blokkerer rømning, men med tilstrekkelig plass kan de plasseres på en måte som verken er i veien for andre eller utgjør en sikkerhetsrisiko.

### Styrets innstilling

Styret innstiller at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Bakgrunn: Dette er regulert av ordensreglene. Dersom man åpner opp for å ha barnevogner i gangene er det vanskelig å regulere dette. Hvor mange skal få stå i hver oppgang? Hva med sykler, ski, akebrett, handlevogner mm?

For at vaskebyrået skal kunne utføre vask, er det avtalt med dem at det ikke skal oppbevares ting i gangene.

Brannsikkerheten blir ikke ivaretatt dersom det oppbevares ting i gangene. Det er også viktig at rømningsveier skal være fri for hindringer.

### Forslag til vedtak

"Årsmøtet vedtar at parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper kan tillates dersom det er avklart med naboene i nærliggende leiligheter, og at plassen som benyttes er godkjent av styret og ikke hindrer normal ferdsel eller rømning. Det skal legges vekt på at det dreier seg om midlertidige objekter og at praktiske utfordringer for småbarnsforeldre tas i betraktning, særlig der det er vanskelig tilgjengelige boder."

Jeg håper på forståelse for at dette forslaget kan bidra til en mer praktisk og familievennlig løsning for småbarnsforeldre i borettslaget, og at det kan gjennomføres på en måte som ikke skaper ulemper for øvrige beboere.

Med vennlig hilsen,

Soufian Boukaddour Hatlem

Sak 9

## Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

**Forslag fremmet av:**
Aud Sæle

**Sakens flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

På årsmøte i mai 2021 fikk jeg (eier av andel 12) avslag på å få montert opp vegg utenfor min ytterdør. Dette fordi styret hadde besluttet å heve ytterdøren min isteden. Denne jobben er nå i 2025 ikke gjort enda. Jeg er også i denne perioden blitt fortalt at det er funnet en konstruksjonsfeil på døren min, og at de nå anbefaler meg å søke igjen om å sette opp vegg.

Hovedårsaken til at søknaden ble sendt inn i 2021 er at jeg som beboer opplever mye problemer med skader på dør og dørlist grunnet regn og snø. Samt problemer med åpning av ytterdøren siden døren er så lavt montert, vedlagt ligger bilde.

Det oppleves jevnlig at mine gjester og spesielt mine barnebarn ikke klarer å åpne ytterdøren, dette er også noe som kan skape kjempe problemer dersom jeg skulle havne i en kritisk situasjon som for eksempel brann og grunnet panikk ikke får opp døren med teknikkene jeg har måtte lære meg igjennom årene.

Jeg bor i Olsvikåsen 120b som er i andre etasje. Inngangsdøren står slik at jeg får både nordavind og sønnavind rett på den, og det er ekstremt vær utsatt.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12
- Mot Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det godkjennes montering av vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12.

2. Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

**Vedlegg**

2. IMG_4713.jpeg

3. IMG_4679.jpeg

4. IMG_4681.jpeg

---

Sak 10

## Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

**Forslag fremmet av:**
Torill Kjempenes

**Sakens flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Og bo sånn at man skal ha problemer med døren når vinteren inntar. Det er vanskelig og åpne og lukkes. Snøen legger seg langt opp på døen. Noen ganger må vi ta tak for og åpne for og fjerne snø. Isen fryser seg fast i dørkarm og må skrapes hver gang den den skal lukkes,for og få den igjen. Noen ganger må vi løfte for og få den låst. Dette ser jeg og mine naboer som ett stort problem.  Når høst stormene inntar,er det med livets innsats og åpne døren,da vinden tar fatt og blir vanskelig og holde igjen. Dette har medført til noen strekk i skulder. Bor i 2etg. Lurer på sikkerheten dersom brann. Mvh Torill Kjempenes Olsvikåsen 58b.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Det tas forbehold om at både andel 58 og 61 deler på kostnader for oppføring av vegg samt at begge andeler aksepterer en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader.

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.
- Mot Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vegg

2. Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

---

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Valgkomiteen innstiller som følger:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlemmer:

Nina Louise Sæbye og Erlend Garathun

Varamedlemmer:

Kjersti Stenerud, Sajida Batool, Aina Waage, Sofian Boukaddour Hatlem

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kurt Arve Grindeland
- Soufian Boukaddour Hatlem

  Tidligere varamedlem. Ønsker å nominere meg selv til styret med et mandat om å representere de yngre barnefamiliene og gående i nabolaget.

  Som kandidat er jeg mest opptatt av tilrettelegging for trygg og god ferdsel i borettslaget, enten man har bodd her i 15+ år eller ønsker trygg spasering for seg selv eller egne barn.

  Jeg er også opptatt av muligheten til å kunne tilby bedre avfallshåndtering og tilrettelegging ved innganger for alle beboere.

  Jeg opplever at dagens styre kan styrkes ved å gi nye innflyttere og gamle travere en ung og engasjert stemme på deres vegne.

  Håper naboer og kjente vil være med på å styrke et ellers godt og hyggelig borettslag.

  Soufian B. Hatlem

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Garathun
- Nina Louise Sæbye
- Soufian Boukaddour Hatlem

  Tidligere varamedlem. Ønsker å nominere meg selv til styret med et mandat om å representere de yngre barnefamiliene og gående i nabolaget.

  Som kandidat er jeg mest opptatt av tilrettelegging for trygg og god ferdsel i borettslaget, enten man har bodd her i 15+ år eller ønsker trygg spasering for seg selv eller egne barn.

  Jeg er også opptatt av muligheten til å kunne tilby bedre avfallshåndtering og tilrettelegging ved innganger for alle beboere.

  Jeg opplever at dagens styre kan styrkes ved å gi nye innflyttere og gamle travere en ung og engasjert stemme på deres vegne.

  Håper naboer og kjente vil være med på å styrke et ellers godt og hyggelig borettslag.

  Soufian B. Hatlem

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aina Waage
- Kjersti  Stenerud
- Sajida Batool
- Soufian  Boukaddour Hatlem

---

Sak 12
## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomite medlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Dan Christer Sandvik
- Jan Guttormsen

---

Sak 13
## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Innstilling**

Styret innstiller Kurt Arve Grindeland som delegat og Nina Louise Sæbye som varadelegat til OBOS sin generalforsamling.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Kurt Arve Grindeland

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Louise  Sæbye

# Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2024 hatt 26 styremøter. Det har vært gjennomført 1 beboermøter, og styret har lagt ut flere infoskriv både på Vibbo og på oppslagstavler. Med tanke på fremtidig vedlikeholdskostnader har styret jobbet med å se hvor man kutte i utgifter og gjort flere tiltak for å få ned kostnadene borettslaget har. Styret har hyret inn Obos for å få på plass riktige H nummer da det ble oppdaget at en rekke av andelene hadde feil H nummer. Dette er ett pågående arbeid. Det ble i 2024 gjort en grundig utregning for å finne ett riktig påslag på pris for elbillading, da dette hadde vært kraftig underfinansiert over tid. Styret hentet også inn tilbud til alle andeler med gamle skrusikringer for bytte til automatsikringer.

### Betongen og armering

Betong og armering har i garasjene har blitt rehabilitert i løpet av 2023. Det gjenstår fortsatt noe under tun 1 grunnet vanninntrenging/lekkasje. Dette skal utbedres så snart som mulig. Vaktmester har også begynt å male resten av veggene i garasjene, men lav temperatur i vinterhalvåret gjør at arbeidet må settes på en midlertidig pause

### Rør:

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

### Elektrisk:

Borettslaget bør vurdere å oppgradere hovedstrømskapene i tekniske rom. Borettslaget jobber også med å jevnlig bytte ut lys i garasjeanleggene til LEDlys med sensor.

### Ventilasjon:

Rens av ventilasjon ble gjennomført våren 2023. Det er fortsatt utfordringer med motoriserte vifter som er koblet på felles ventilasjonsanlegg. Styret vil i løpet av våren 2025 stille krav til andelene om å åpne lukkede ventilasjonskanaler og fjerning av motoriserte ventilatorer. Alle andelene dette gjelder vil få personlig melding om dette. Ventilasjonsmotorer på tak blir byttet ved behov

### Trappeoppgangene:

De fleste trappeoppgangene i blokkene har behov for oppussing med blant annet gulvbelegg og maling. Ettersom renten har vært svært høy bestemte styret seg for at dette må utsettes. Løse trappeneser ble utbedret i løpet av 2024.

### Tv/internett:

Det ble i løpet av 2024 inngått avtale om nytt abonnement for alle andeler hos Telenor. Abonnementet heter Frihet M og er en pakke som andelene selv kan disponere innholdet i. Avtalen løper i 3 år.

### Uteareal vinter/sommer

I dag bruker vi Wikholm på både vinter og sommer skjøtsel av utearealet som innebærer snømåking, salting, klipping av gress mm.

### Avfallshåndtering:

Styret har startet ett prosjekt for å samle alt avfall i en miljøstasjon.

### Garasjeporter:

De fleste garasjeporter i borettslaget er nå byttet enten som følge av behov eller grunnet påkjørsler. Det vil komme ny port under tun 1 så snart betongrehabiliteringen er fullført. De resterende portene byttes ved behov.

**Tyvbiller:**

En sak som har pågått siden 2012. Saken har belagt mange ressurser, både menneskelige og økonomiske for Fredheim borettslag.

**Forsikringssaker:**

Vi har hatt 5 forsikringssaker i 2024.

**Styret:**

Styret står for den daglige driften av borettslaget.

Styret har kontor i Olsvikåsen 16. Epost adresse er: fredheimborettslag@styrerommet.no

**Retningslinjer for styrearbeid:**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styrearbeid knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Vaktmester:**

Vaktmester Espen Jentoft ivaretar løpende vedlikehold i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Olsvikåsen 16. Vaktmester kan kontaktes på telefon 92246765 eller epost e.jentoft@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

**Parkering:**

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret/vaktmester. Grunnet svært få gjesteparkeringsplasser skal alle andeler benytte egen garasjeplass til egen bil.

**Nøkler/skilt:**

Nøkler/port åpner til garasjeportene kan kjøpes/bestilles hos styret/vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret/vaktmester.

Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for **Fredheim Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 758 813. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 20. februar 2025
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **6 988 152** | **9 655 166** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 758 813 | -5 975 953 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 1 749 | 6 000 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 1 000 000 | 92 732 453 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -949 825 | -89 426 972 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -4 328 | -2 541 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **2 806 409** | **-2 667 013** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **9 794 562** | **6 988 153** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 10 163 372 | 8 206 765 |
| Kortsiktig gjeld | -368 810 | -1 218 613 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **9 794 562** | **6 988 152** |

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 19 134 841 | 18 402 300 | 19 680 000 | 20 165 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 378 296 | 272 745 | 200 000 | 200 000 |
| Andre inntekter | 3 | 121 373 | 218 022 | 57 500 | 58 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **19 634 510** | **18 893 067** | **19 937 500** | **20 423 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 038 329 | -880 708 | -968 800 | -1 023 000 |
| Styrehonorar | 5 | -359 100 | -356 300 | -430 000 | -500 000 |
| Avskrivninger | 14 | -1 749 | -6 000 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -16 684 | -15 883 | -18 000 | -19 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -326 425 | -309 995 | -328 000 | -344 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -150 643 | -150 347 | -250 000 | -250 000 |
| Kontingenter | | -49 600 | -49 600 | -50 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 627 068 | -11 203 880 | -3 562 500 | -2 878 000 |
| Forsikringer | | -1 085 239 | -996 650 | -1 095 000 | -1 314 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 600 635 | -3 360 948 | -3 655 000 | -4 059 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | 0 | -31 127 | -200 000 | -200 000 |
| Energi/fyring | | -1 401 138 | -1 391 728 | -1 500 000 | -1 500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 375 771 | -1 257 196 | -1 500 000 | -1 270 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 137 574 | -1 034 231 | -971 500 | -1 133 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-12 169 954** | **-21 044 593** | **-14 528 800** | **-14 540 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **7 464 556** | **-2 151 525** | **5 408 700** | **5 883 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 346 878 | 254 746 | 0 | 110 000 |
| Finanskostnader | 12 | -5 052 621 | -4 079 174 | -4 671 000 | -5 019 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-4 705 743** | **-3 824 428** | **-4 671 000** | **-4 909 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **2 758 813** | **-5 975 953** | **737 700** | **974 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -5 975 953 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2 758 813 | 0 | | |

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

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 59 367 688 | 59 367 688 |
| Tomt | | 5 568 545 | 5 568 545 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 5 | 1 754 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 168 261 | 176 378 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **65 104 499** | **65 114 365** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 35 | -4 801 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 374 943 | 352 887 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 17 240 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 3 391 692 | 1 546 932 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 27 696 | 20 003 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 331 354 | 6 271 207 |
| Innestående i andre banker | | 20 413 | 20 538 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **10 163 372** | **8 206 765** |
| **SUM EIENDELER** | | **75 267 871** | **73 321 130** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 248 * 100 | | 24 800 | 24 800 |
| Udekket tap | 16 | -36 135 277 | -38 894 090 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-36 110 477** | **-38 869 290** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 92 542 243 | 92 492 068 |
| Borettsinnskudd | 18 | 18 306 900 | 18 306 900 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 160 394 | 172 839 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **111 009 537** | **110 971 807** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 196 205 | 591 896 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 61 418 | 56 337 |
| Påløpte renter | | 27 561 | 430 069 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 69 196 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 83 626 | 71 114 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **368 810** | **1 218 613** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **75 267 871** | **73 321 130** |
| Pantstillelse | 22 | 136 431 400 | 136 431 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 18.02.2025
Styret i Fredheim Borettslag

Kurt Grindeland /s/ Erlend Garathun /s/ Aud Sæle /s/

Sandra Spjeld /s/ Nina Louise Sæbye /s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 17 514 708 |
| Kabel-TV | 1 198 959 |
| Lokaler | 726 574 |
| Trappevask | 259 128 |
| Parkeringsleie | 90 000 |
| Hybel | 16 632 |
| Brensel | 15 000 |
| Leietillegg for påbygg | 4 680 |
| Ekstra kjellerbod | 2 520 |
| Avregning varmtvann - felleskostnader | -78 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **19 750 201** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Forretningslokale | -344 160 |
| Parkering | -37 200 |
| Avregning varmtvann - felleskostnader | -234 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **19 134 841** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Utfakturering Beboer | 607 |
| Miljøfond | 65 293 |
| Nøkler | 46 750 |
| Portåpner | 1 250 |
| Strøm viderefakturering | 2 973 |
| Utleie | 4 500 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **121 373** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -603 904 |
| Overtid | -67 139 |
| Påløpte feriepenger | -83 626 |
| Fri bil, tlf etc. | -8 172 |
| Naturalytelser speilkonto | 8 172 |
| Arbeidsgiveravgift | -171 444 |
| Pensjonskostnader | -60 826 |
| Pensjonskostnader innskudd | -19 290 |
| AFP-pensjon | -12 886 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -419 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 500 |
| Gruppeliv/ulykke | 3 780 |
| Arbeidsklær | -20 076 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-1 038 329** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 359 100.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og styremiddag for kr 19 559, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 684.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -106 563 |
| OBOS Prosjekt AS | -16 482 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -27 598 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-150 643** |

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt - Garasjerehabilitering | -65 353 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-65 353** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -403 879 |
| Drift/vedlikehold VVS | -244 554 |
| Drift/vedlikehold elektro | -169 925 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -355 426 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -10 437 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -64 375 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -289 120 |
| Egenandel forsikring | -24 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 627 068** |

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -917 112 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 764 665 |
| Feieavgift | -6 090 |
| Renovasjonsavgift | -912 768 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-3 600 635** |

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -49 571 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -114 471 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -157 796 |
| Verktøy og redskaper | -2 890 |
| Driftsmateriell | -81 961 |
| Lyspærer og sikringer | -5 832 |
| Renhold ved firmaer | -286 324 |
| Snørydding | -282 964 |
| Andre fremmede tjenester | -10 717 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 971 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -7 100 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -19 559 |
| Andre kontorkostnader | -4 724 |
| Telefon/bredbånd | -7 568 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -24 980 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -70 443 |
| Reisekostnader | -3 721 |
| Bank- og kortgebyr | -3 984 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 137 574** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 11 158 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 223 872 |
| Renter bank | 39 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 9 910 |
| Andre renteinntekter | 101 899 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **346 878** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -5 052 621 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-5 052 621** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 1980. | 57 134 949 |
| Rehabilitering: | |
| Påkostning ny leilighet nr. 248 i 2019 | 2 232 739 |
| **SUM BYGNINGER** | **59 367 688** |

Tomten ble kjøpt i 1980.
Gnr.123/bnr.56 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Bil | | |
| Tilgang 2011 | 304 150 | |
| Avskrevet tidligere | -304 149 | |
| | | 1 |
| Høytrykkvasker | | |
| Tilgang 2021 | 18 000 | |
| Avskrevet tidligere | -16 250 | |
| Avskrevet i år | -1 749 | |
| | | 1 |
| Datautstyr | | |
| Tilgang 2018 | 18 000 | |
| Avskrevet tidligere | -17 999 | |
| | | 1 |
| Motorvarmere | | |
| Tilgang 2014 | 17 333 | |
| Avskrevet tidligere | -17 332 | |
| | | 1 |
| Møbler | | |
| Tilgang 2019 | 40 620 | |
| Avskrevet tidligere | -40 619 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **5** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-1 749** |

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 14 267 |
| Viderefakturerte fakturaer strøm | 2 973 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **17 240** |

**NOTE: 16**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2023 | -88 771 463 | |
| Oppkvittering tidligere | -3 960 990 | |
| Økning i år | -1 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 240 385 | |
| Nedbetalt i år | 949 825 | |
| | | -92 542 243 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-92 542 243** |

**NOTE: 18**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 19**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -160 394 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-160 394** |

**NOTE: 20**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -27 696 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -33 722 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-61 418** |

**NOTE: 21**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -83 626 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-83 626** |

**NOTE: 22**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 18 306 900 |
| Pantelån | 92 542 243 |
| **TOTALT** | **110 849 143** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Vedlegg 2 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



Vedlegg 3 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



Vedlegg 4 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
**Selskapsnummer:** 6136 **Selskapsnavn:** FREDHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# PROTOKOLL

# Protokoll til årsmøte 2025 for FREDHEIM BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 951598216
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Felleslokalet, bak Olsvikåsen 142.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Hauge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

**Styrets innstilling**
Det velges 2 andelseiere til å signere protokollen på generalforsamlingen

> **Forslag til vedtak:**
> Sandra Spjeld fører protokoll. Jan Guttormsen og Unni Utvik signerer protokollen. Alle de registrerte og fullmakter er bevis for at vedkommende eier er tilstedet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

✗ **Ikke vedtatt.**

## 6. Balkoni

Fremmet av: Teshome Gebreselassie Michael

Kan dere dekke balkongen fordi vi kan ikke vinter pga snø, regn, vind og annet og sommer ekstrem varmt derfor trenger å dekke balkongene.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er å stemme mot forslaget av økonomiske årsaker.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

## 7. Økt trygghet for gående i borettslaget

Fremmet av: Soufian Boukaddour Hatlem

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Skjenlien, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten er utstyrt med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i våre gater, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten kan fint utstyres med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i våre gater.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Grunnlaget er at borettslaget har ikke myndighet til å gjøre tiltak på kommunens eiendom. Konsekvensen med at kommunen gjør tiltak blir at det vil komme skilting med sone parkering forbudt ved alle innkjørsler til Fredheim borettslag med den konsekvens at det ikke lengre finnes andre steder å parkere i borettslaget annet enn garasjene samt de få utleieplassene vi har utendørs (parkeringen som blir brukt som gjesteparkering bak Olsviksen 132-136 er til informasjon kommunal eiendom som ikke da lengre blir mulig å parkere på) Det vil også skape utfordringer for hjemmesykepleien, post, vaktmester ol. Vi vil også kunne miste plassen som en del av borettslagets søppelcontainere står på i dag med den konsekvensen at det blir en stor utgift for borettslaget å lage til ett nytt system for avfallshåndtering.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

## 8. Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper

Fremmet av: Soufian Boukaddour Hatlem

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående reglene for parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper i borettslaget vårt. Jeg, som alle andre, er bedt om å fjerne barnevognen min fra oppgangen, og ønsker å fremme et forslag om at det skal være tillatt å parkere barnevogner på et avklart og godkjent sted, dersom naboene som er direkte berørt, er enige.

Bakgrunn:

Som småbarnsforelder opplever jeg at barnevogner er en nødvendighet i hverdagen, og det er svært praktisk å kunne oppbevare vognen i nærheten av inngangen. Barnevogner er midlertidige objekter som brukes daglig og må derfor være lett tilgjengelig. Å måtte bære barnevognen opp flere etasjer, eventuelt med flere barn, kan være både tungt og uhensiktsmessig. I tillegg er bodene i bygget ofte lite tilgjengelige på grunn av høye

dørterskler og tunge dører, som gjør det vanskelig å få vognen inn og ut på en praktisk måte – spesielt hvis man er alene med barn.

Mine argumenter for å tillate parkering av barnevogner som følgende

Praktisk hensyn for småbarnsforeldre: Barnevogner er nødvendige for å transportere små barn, og det er en stor utfordring å måtte bære en tung vogn opp flere etasjer hver gang man skal ut eller inn. Mange foreldre er alene med barna, og det kan være krevende å gjøre dette uten hjelp.

Avklaring med naboene: Dersom naboene som er nærmest berørt er enige, kan det ikke være noen stor ulempe for fellesskapet. De fleste barnevogner står ikke i veien for ferdsel, og en eventuell plassering kan avtales på en måte som ikke skaper problemer for de andre beboerne. I mitt tilfelle har jeg allerede avklart med nabo i første etasje om at vi kan tillatte dette oss i mellom.

Midlertidighet: Barnevogner er objekter som kun er i bruk i en relativt kort periode i et barns liv. Dette gjør det ekstra viktig å finne praktiske løsninger som ikke skaper unødvendig logistikk og arbeid for foreldrene, og dessuten fremmer et inkluderende bomiljø for nye foreldre for familier.

Begrenset plass i bodene: I mange tilfeller er bodene utilgjengelige eller vanskelig å komme til med vogn, for eksempel på grunn av terskler eller plassmangel. Dette gjør det vanskelig å lagre barnevogner der, og det kan også føre til at foreldrene blir tvunget til å parkere vognene på andre steder, som i oppgangen.

Sikkerhet: Når barnevogner står i oppgangen, er det viktig å sørge for at de ikke blokkerer rømning, men med tilstrekkelig plass kan de plasseres på en måte som verken er i veien for andre eller utgjør en sikkerhetsrisiko.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Bakgrunn: Dette er regulert av ordensreglene. Dersom man åpner opp for å ha barnevogner i gangene er det vanskelig å regulere dette. Hvor mange skal få stå i hver oppgang? Hva med sykler, ski, akebrett, handlevogner mm?

For at vaskebyrået skal kunne utføre vask, er det avtalt med dem at det ikke skal oppbevares ting i gangene.

Brannsikkerheten blir ikke ivaretatt dersom det oppbevares ting i gangene. Det er også viktig at rømningsveier skal være fri for hindringer.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

## 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

Fremmet av: Aud Sæle

På årsmøte i mai 2021 fikk jeg (eier av andel 12) avslag på å få montert opp vegg utenfor min ytterdør. Dette fordi styret hadde besluttet å heve ytterdøren min isteden. Denne jobben er nå i 2025 ikke gjort enda. Jeg er også i denne perioden blitt fortalt at det er funnet en konstruksjonsfeil på døren min, og at de nå anbefaler meg å søke igjen om å sette opp vegg.

Hovedårsaken til at søknaden ble sendt inn i 2021 er at jeg som beboer opplever mye problemer med skader på dør og dørlist grunnet regn og snø. Samt problemer med åpning av ytterdøren siden døren er så lavt montert, vedlagt ligger bilde.

Det oppleves jevnlig at mine gjester og spesielt mine barnebarn ikke klarer å åpne ytterdøren, dette er også noe som kan skape kjempe problemer dersom jeg skulle havne i en kritisk situasjon som for eksempel brann og grunnet panikk ikke får opp døren med teknikkene jeg har måtte lære meg igjennom årene.

Jeg bor i Olsvikåsen 120b som er i andre etasje. Inngangsdøren står slik at jeg får både nordavind og sønnavind rett på den, og det er ekstremt vær utsatt.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Det godkjennes montering av vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 10. Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

Fremmet av: Torill Kjempenes

Og bo sånn at man skal ha problemer med døren når vinteren inntar. Det er vanskelig og åpne og lukkes. Snøen legger seg langt opp på døen. Noen ganger må vi ta tak for og åpne for og fjerne snø. Isen fryser seg fast i dørkarm og må skrapes hver gang den den skal lukkes,for og få den igjen. Noen ganger må vi løfte for og få den låst. Dette ser jeg og mine naboer som ett stort problem.  Når høst stormene inntar,er det med livets innsats og åpne døren,da vinden tar fatt og blir vanskelig og holde igjen. Dette har medført til noen strekk i skulder. Bor i 2etg. Lurer på sikkerheten dersom brann. Mvh Torill Kjempenes Olsvikåsen 58b.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Det tas forbehold om at både andel 58 og 61 deler på kostnader for oppføring av vegg samt at begge andeler aksepterer en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Vegg

❌ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Det godkjennes at det settes opp vegg(er) ved Olsvikåsen 58b og 60c og Olsvikåsen 60b og 58a med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene. Det forutsettes at de berørte andelene godkjenner en økning av felleskostnader og at de berørte parter er enig om at tiltaket blir utført.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 11. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Valgkomiteen innstiller som følger:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlemmer:

Nina Louise Sæbye og Erlend Garathun

Varamedlemmer:

Kjersti Stenerud, Sajida Batool, Aina Waage, Sofian Boukaddour Hatlem

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Kurt Arve Grindeland

Soufian trakk sitt kandidatur til rollen som styreleder før valget

Følgende stilte til valg:
Kurt Arve Grindeland
Soufian Boukaddour Hatlem

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Erlend Garathun
Nina Louise Sæbye

Følgende stilte til valg:
Erlend Garathun
Soufian Boukaddour Hatlem
Nina Louise Sæbye

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kjersti  Stenerud
Aina Waage

Soufian trakk sitt kanidatur til rollen som varamedlem før valget.

Kjersti Stenerud ble valgt som første vara.
Aina Waage ble valgt som andre vara.

Følgende stilte til valg:
Sajida Batool
Soufian  Boukaddour Hatlem
Kjersti  Stenerud
Aina Waage

## 12. Valg av valgkomite

**valgkomite medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Jan Guttormsen
Dan Christer Sandvik
Unni Utvik

Følgende stilte til valg:
Jan Guttormsen
Dan Christer Sandvik
Unni Utvik

## 13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Innstilling**
Styret innstiller Kurt Arve Grindeland som delegat og Nina Louise Sæbye som varadelegat til OBOS sin generalforsamling.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kurt Arve Grindeland

Følgende stilte til valg:
Kurt Arve Grindeland

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Nina Louise  Sæbye

Følgende stilte til valg:
Nina Louise  Sæbye

Protokollen signeres av

Jonas Hauge /s/ Møteleder
Sandra Spjeld /s/ Protokollfører
Jan Gutormsen /s/ Protokollvitne
Unni Utvik /s/ Protokollvitne

# 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**:
Olsvikåsen 134
Andelsnr. 153 Orgnr. 951598216 i Bergen kommune

**Oppdragsnummer:**
74-25-0503


**Meglerforetak:** Vikebø & Jørgensen AS

**Saksbehandler:** Stine Larsen

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 95 88 79 88

**E-post:** stine.larsen@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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

# Notater