



EIENDOMSMEGLING

OLSVIKÅSEN 134

---



# INNHOOLD

## Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Beliggenhet	23
Plantegning	26
Eiendommen	29
Tekniske dokumenter	39

# VELKOMMEN TIL

## Olsvikåsen 134

Sentralt i Olsvik finner man Olsvikåsen 134! En nydelig 4-roms leilighet med god standard, stor balkong og sentral beliggenhet i attraktive Fredheim Borettslag. Inneholder entré, stue/kjøkken, bad, tre soverom og gjestetoalett.

Høydepunkter:

- Lekkert bad fra 2022
- Pent Epoq kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass
- Solrik balkong som måler 15 kvadratmeter
- Mye naturlig lys, gode rom og god planløsning
- Elektrisk anlegg fra 2022
- Fast garasje plass med elbillader



*Christian Hauge Torvanger*

Eiendomsmegler | Partner | Fagansvarlig

45227119

[christian@askeiendomsmegling.no](mailto:christian@askeiendomsmegling.no)







# NØKKEINFO

## Olsvikåsen 134

---

Prisantydning	3 190 000
Fellesgjeld	439 000
Omkostninger	11 000
Totalpris	3 629 500
Fellesutgifter	7 801 / mnd
Bruksareal	98 m <sup>2</sup>
BRA-i	98 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1979
Tomt	38 397 m <sup>2</sup> eiet tomt

































# BELIGGENHET

## Her finner du boligen

---

I Olsvikåsen 134 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for gode og lette hverdager, samt flotte fridager.

Kollektivtilbudet er bra med busstopp få minutter unna ytterdøren. Ellers er det kort vei til Bergen sentrum med bil.

De daglige handleturene tar man på Kiwi som ligger innen gangavstand på ett minutt fra leiligheten. Har man behov for et utvidet handle- eller servicetilbud, ligger Vestkanten Storsenter kun en liten kjøretur unna. Her finner du over 100 butikker, spisesteder, kino, bowling, bibliotek og helsesenter, i tillegg til koselige kaféer og restauranter.

Skole- og barnehagetilbudet i nærområdet er svært gode, med gangavstand til blant annet Olsvikparken barnehage og Olsvik skole. For ungdommen er det Olsvikåsen videregående skole som ligger i nærområdet, eller Laksevåg videregående skole som ligger litt

lenger unna.

Beliggenheten gir deg meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur i Kanadaskogen, eller en lengre fjelltur på Lyderhorn, finnes det rikelig med valgmuligheter i området. Ellers har du Kjøkkelvika, et populært område om sommeren og perfekt for å spasere ned for en dukkert, eller for å nyte det yrende livet.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!



# PLANTEGNING

## Olsvikåsen 134

---

Entré (5,8 m<sup>2</sup>), Stue (29,3 m<sup>2</sup>), Åpent kjøkken (16,2 m<sup>2</sup>), Soverom (9,5 m<sup>2</sup>), Soverom (11,0 m<sup>2</sup>), Soverom (10,9 m<sup>2</sup>), Bad (5,8 m<sup>2</sup>), Gang (2,2 m<sup>2</sup>), Toalettrom (2,2 m<sup>2</sup>). Balkongareal er ca 15 m<sup>2</sup>.



**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN



# EIENDOMMEN

Nydelig 4-roms leilighet med god standard, bad fra 2022 og balkong! Sentral og barnevennlig beliggenhet. Garasjeplass.

## Adresse

Olsvikåsen 134, 5183 Olsvik

## Registerbetegnelse

Gnr. 143, Bnr. 493, andelsnr. 148 i Fredheim Borettslag, Bergen kommune.

## Pris

Prisantydning	kr 3 190 000,-
Andel fellesgjeld	kr 439 000,-
Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr 3 629 000,-
Omkostninger	kr 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr 3 190 500,-
Totalpris omk.fellesg	kr 3 629 500,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr 3 640 000,-

## Omkostningene består av

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 500,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 200,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 500,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Kommunal info

Andre utgifter: kr Faste løpende utgifter for strøm og

innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.,-

## Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 7 801,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

- Kommunale avgifter
- TV/bredbånd
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Forretningsførsel
- Energi/fyring
- Andre driftskostnader

## Økonomi og lånevilkår fellesgjeld

Sameiets fellesgjeld er på kr 92583722,- pr. 01-12-2024

Lånenr: OBOS01-98208201794

Type: A

Restsaldo: 92.583.722,-

Restløpetid: 33 år 9 md.

Terminer per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,45 %

## Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING A/S  
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer: 57598042

### Areal

BRA/P-rom: 98 m<sup>2</sup>/98 m<sup>2</sup>.  
BRA-i: 98 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer åpent areal, TBA (terrasse-  
/balkong): 15 m<sup>2</sup>.

Megler har i sin kontroll av bygningstegninger mottatt  
fra Bergen kommune oppdaget avvik fra dagens bruk.

Det som på opprinnelig tegninger er tegnet inn som  
klesbod, er i dag innlemmet i stuen.

Det er den som til enhver tid er eier av boligen som er  
ansvarlig for at boligen oppfyller offentligrettslige  
krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning  
vil bli gitt ved en eventuell søknad.

### Areal pr. etasje

2. etasje: 98 m<sup>2</sup>

### Antall soverom

3

### Eierform

Andel

### Boligtype

Leilighet

### Etasje

2

### Parkering

Fast parkering i garasje med lader følger leiligheten.

Har man flere biler kan man leie parkeringsplass.  
Andelseiere har anledning til å koble seg på  
ladesystem for el-bil for egen kostnad, forespørsel

sendes til styret.

### Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse 38 397 m<sup>2</sup> eiet tomt.

Eiendommen er felles for borettslaget og er pent  
opparbeidet med veier, plasser, grønne arealer og  
lekeplasser. Området er velstelt.

### Byggeår

1979 ifølge takstmann/selger/kommunen.

### Innhold

Entré (5,8 m<sup>2</sup>), Stue (29,3 m<sup>2</sup>), Åpent  
kjøkken (16,2 m<sup>2</sup>), Soverom (9,5 m<sup>2</sup>),  
Soverom (11,0 m<sup>2</sup>), Soverom (10,9 m<sup>2</sup>), Bad (5,8 m<sup>2</sup>),  
Gang (2,2 m<sup>2</sup>), Toalettrom (2,2 m<sup>2</sup>). Balkongareal er ca  
15 m<sup>2</sup>.

### Standard

Leiligheten ligger fint til i byggets andre etasje.

Pent og romslig inngangsparti med god plass til  
oppbevaring av sko og yttertøy. I tilknytning til  
inngangspartiet finner man bad, soverom og  
gjestetoalett.

Lekker bad fra 2022 med fliser på vegger og gulv. Det  
er varmekabler i gulv. Badet inneholder innredning  
med servant, dusjhjørne med badekar, toalett, speil og  
belysning.

Praktisk gjestetoalett med servant og toalett.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til  
leilighetens samlingspunkt, stuen. Store vindusflater  
gir rikelig med naturlig lys og skaper en god  
atmosfære i rommet. Fargevalget er tidsriktig og  
inntrykket er bra. Planløsningen gjør det enkelt å  
innrede etter eget ønske og behov.

Fra stuen er det utgang til leilighetens balkong - en

flott forlengelse av rommet på de fineste dagene!  
Balkongen måler 15 kvadratmeter.

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg.

Kjøkkenet er pent, har slette fronter og laminert benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og frysenskap.

Leilighetens tre soverom måler henholdsvis 9,5 m<sup>2</sup>, 10,9 m<sup>2</sup> og 11 m<sup>2</sup>. Soverommene har god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, garderobe og annet passende møblement.

Med leiligheten følger fast parkeringsplass i garasje og ekstern bod.

#### Adkomst

Se vedlagt kart.

Det vil bli skiltet på visningsdagen.

#### Byggemåte

UTVENDIG |

TG1 | Vinduer

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand.

TG1 | Dører

Malt entredør til leiligheten. Brann og lyd kvalitet B30/35 db. Malt terrassedør.

TG1 | Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er bygget utenfor stuen. Areal er ca. 15 m<sup>2</sup>  
Rekkverkshøyde ca. 1,0 m. Balkong har tredekke.  
Ingen avvik er påvist.

INNVENDIG |

TG1 | Overflater

Leiligheten er pent innredet med parkettgulv og laminatgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter

er moderne, og tilfredsstillende dagens krav til boligstandard. Leiligheten er pent innredet.

IU | Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i etasjeskillere. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

IU | Eiendommen ligger i område med forventet lave/moderate forekomster av radon, iflg. NGU's kart. Radonmålinger må utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.

TG1 | Innvendige dører

Malte dører med normalt gode kvaliteter. Ingen avvik påvist.

VÅTROM |

IU | Generell

Bad er opplyst ny-innredet av fagkyndige. Det er ikke fremvist dokumentasjon. Det anbefales å etterspørre dette. Årstall: 2022

TG1 | Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.  
Årstall: 2022

TG1 | Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Fall er jevnt, fra dør til dusjsone og det er nedsenket gulv i dusjsonen, med fall mot sluket. Fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til nedsenket sone er ca. 25 mm. Årstall: 2022

TG2 | Sluk, membran og tettesjikt

Sluket ligger under badekaret og er ikke besiktiget.

Det foreligger ikke dokumentasjon for type/kvalitet på membran. TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke dokumentert bruk av membran.  
Dokumentasjon anbefales etterspurt.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.  
Dokumentasjon av utført membran må fremlegges av utførende bedrift.

TG1 | Sanitærutstyr og innredning  
Badet er innredet med dusjhjørne med badekar, vask og veggmontert WC samt opplegg for vaskemaskin.  
Årstall: 2022

IU | Ventilasjon  
Avtrekk til sentralt avtrekksanlegg. Anlegget driftes av borettslaget.

IU | Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

KJØKKEN |  
TG1 | Overflater og innredning  
Kjøkkeninnredning med mørke, glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Innredning er fra tidligere eiers eierperiode.

TG1 | Avtrekk  
Ventilator er montert over platetopp.

SPESIALROM |  
TG1 | Overflater og konstruksjon  
Toalettrommet er funksjonelt innredet med gulvmontert WC og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER |  
TG1 | Vannledninger  
Rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann.  
Fordelingsskap er montert på bad.  
Årstall: 2022

IU | Avløpsrør  
Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

TG1 | Ventilasjon  
Sentralt ventilasjonsanlegg er montert i bygget. Dette trekker fra kjøkken, bad og toalettrom.

#### **Hvitevarer og tilbehør**

Hvitevarer, herunder integrerte, og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

#### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det foreligger ferdigattest, datert 02.06.1980.  
Tiltakets art: Nybygg.  
Tiltakshaver: Aall-Løkeland-Ragde AS.

#### **Energimerking**

Energikarakter E  
Oppvarmingskarakter Rød  
Selger har utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

#### **Internett- og tv-leverandør**

TV/Bredbånd er inkludert i felleskostandene.

#### **Adgang til utleie**

Adgang til utleie reguleres av borettslagsloven, samt borettslagets vedtekter pkt. 4-2

#### **Radon**

Eiendommen ligger i område med forventet lave/moderate forekomster av radon, iflg. NGU's kart. Radonmålinger må utføres over en 2 md. periode i vinterhalvåret.

## Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i byfortettingssone (BY1) i henhold til kommuneplanen. Følgende planer gjør seg gjeldende for eiendommen:

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 3320100

Plantype: 30

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

OLSVIKTJERNET

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 11.05.1976

Dekningsgrad: 97,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 3325401

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 598, LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4 S1

Ikrafttrådt: 30.04.1982

- KOMMUNEPLAN:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 1000%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssoenenavn: H220\_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 32,0%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssoenenavn: H210\_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 22,1%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3325102

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN

Planstatus: 3

Saksnr: 201413266

PlanID: 3320902

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 558, SKJENTOPPEN

Planstatus: 3

Saksnr: 199805121

PlanID: 3320800

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 14 MFL., LODDEFJORD NORD, OLSVIKSKJENET

Planstatus: 3

Saksnr: 190001123

PlanID: 3326005

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143, LNO, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET

Planstatus: 3

Saksnr: 190511513

PlanID: 3320300

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2

Planstatus: 3

PlanID: 3320900

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET,

OMRÅDE 4  
Planstatus: 3  
Saksnr: 190040349

PlanID: 3325400  
Plantype: 32  
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD,  
FELTENE S1, S2, I1, I2  
Planstatus: 3

PlanID: 3320700  
Plantype: 30  
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD  
NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1  
Planstatus: 3  
Saksnr: 190610935

PlanID: 3325700  
Plantype: 32  
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1,  
ÅSSIDEN  
Planstatus: 3

PlanID: 71440000  
Plantype: 34  
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 211 MFL.,  
FV5208/KJØKKELVIKVEIEN, GANG OG SYKKELVEI  
Planstatus: 1  
Saksnr: 202316142

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:  
Eiendom: 143/552  
Bygningsnr: 9555153  
Bygningstype: Annen lagerbygning  
Status: Bygning godkjent for riving/brenning  
Dato: 15.06.2022  
Saksnr: 201912955

Eiendom: 143/552  
Bygningsnr: 9555153  
Bygningstype: Annen lagerbygning

Status: Bygning godkjent for riving/brenning  
Dato: 15.06.2022  
Saksnr: 957140

Eiendom: 143/552  
Bygningsnr: 300070895-1  
Endring: Tilbygg  
Bygningstype: Verkstedbygning  
Status: Rammetillatelse  
Dato: 15.06.2022  
Saksnr: 202219449

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell  
eiendom: [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

Konsesjon: Nei.  
Odel: Nei.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Adkomst via offentlig vei.  
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.  
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

#### **Diverse**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det  
tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger,  
energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å  
sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis.  
Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker  
utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard  
kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det  
ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Forkjøpsrett: Ja.

Styregodkjenning: Ja.

Dyrehold: 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.

### Skattemessig formuesverdi

Primærbolig kr 920 893,- for 2023

Sekundærbolig kr 3 683 571,- for 2023

Formuesverdi er beregnet på Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

### Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på

hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Viktig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

### Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

### **Forkjøpsrett/godkjenning**

Det foreligger forkjøpsrett for OBOS medlemmer. Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget.

### **Heftelser og servitutter**

Bestemmelse om gjerde

Dagboknr.: 402915

Dato: 31.05.1949

Overført fra gnr 143 bnr 98

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 402079

Dato: 21.07.1958

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde

Dagboknr.: 402079

Dato: 21.07.1958

Overført fra gnr 143 bnr 174

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 403871

Dato: 01.12.1958

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 404042

Dato: 04.10.1961

Bestemmelse om vannledning

Overført fra gnr 143 bnr 98

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 401245

Dato: 16.03.1966

Overført fra gnr 143 bnr 98

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 401246

Dato: 16.03.1966

Overført fra gnr 143 bnr 98

Bestemmelse om vannledn.

Dagboknr.: 21953

Dato: 15.10.1975

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.

Dagboknr.: 17003

Dato: 10.08.1978

Overført fra gnr 143 bnr 174

Best. om vann/kloakkledn.

Dagboknr.: 26105

Dato: 09.11.1979

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om vann/kloakk

Dagboknr.: 1656092

Dato: 03.07.2024

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Dagboknr.: 990067

Dato: 27.07.1980

BNR. 502

Grensejustering

Dagboknr.: 32160

Dato: 15.12.1995

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn

Dagboknr.: 928977

Dato: 22.12.1976

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Dagboknr.: 17246

Dato: 11.07.1980  
Registrering av grunn

Registrering av grunn  
Dagboknr.: 17247  
Dato: 11.07.1980  
Registrering av grunn

Registrering av grunn  
Dagboknr.: 12697  
Dato: 20.05.1994  
Målebrev areal 31 m<sup>2</sup>

Registrering av grunn  
Dagboknr.: 12703  
Dato: 20.05.1994  
Målebrev areal 15 m<sup>2</sup>

#### Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 1,09 % av kjøpesum (inkl. mva).  
Kommunale opplysninger Bergen kr 7 400,- (inkl. mva).  
Markedspakke STRIKE kr 19 990,- (inkl. mva).  
Oppgjørskostnad kr 5 900,- (inkl. mva).  
Tilretteleggingsgebyr kr 6 900,- (inkl. mva).  
Visninger/overtakelse kr 2 990,- (inkl. mva).

#### Sentrale lover

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noen han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type, og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelsen som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9 1, ledd 2.pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøper undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er

en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Øistein Fotland hos Takstkontoret Øistein Fotland den 24-11-2024.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Sluk, membran og tettesjikt

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 200 / 5 200 / 5 900,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 5 200,- / 6 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Vedlegg**

- Tilstandsrapport  
- Egenerklæring  
- Energiattest  
- Planinformasjon  
- Basiskart

- Vedtekter

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale.

#### **Eier**

Patricius Przeniczka-K og Amanda Przeniczka-Kløve

#### **Oppdragsnummer**

8-24-00201

#### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.01.2025

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

#### **Oppdragsansvarlig**

Christian Hauge Torvanger  
Eiendomsmegler | Partner | Fagansvarlig  
Telefon: 45227119  
E-post: christian@askeiendomsmegling.no

#### **Foretakets Adresse og organisasjonsnummer**






ASK Bergen  
Org.nr. 932177331  
Besøksadresse: Tollbodallmenningen 2 A, 5004  
Bergen

# TEKNISKE DOKUMENTER

Olsvikåsen 134

---

# Tilstandsrapport

-  4-roms leilighet
-  Olsvikåsen 134, 5183 OLSVIK
-  BERGEN kommune
-  gnr. 143, bnr. 493
-  Andelsnummer 148

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.10.2024

Rapportdato: 24.11.2024

Oppdragsnr.: 18744-1228

Referansenummer: FD1198

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Sertifisert Takstingeniør: Øistein Fotland

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## TakstKontoret - Øistein Fotland AS



Rapportansvarlig

Øistein Fotland

Uavhengig Takstingeniør

fotland@takstkontoret.no

922 45 824



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredsstillers dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

## 4-roms leilighet - Byggeår: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betong bærekonstruksjoner, platekledde fasader. Normalt godt vedlikeholdt i forhold til alder. Borettslaget ivaretar utvendig vedlikehold og kostnader fordeles gjennom felleskostnader.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Pent innredet leilighet med kvaliteter som tilfredsstillers dagens krav til boligstandard.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

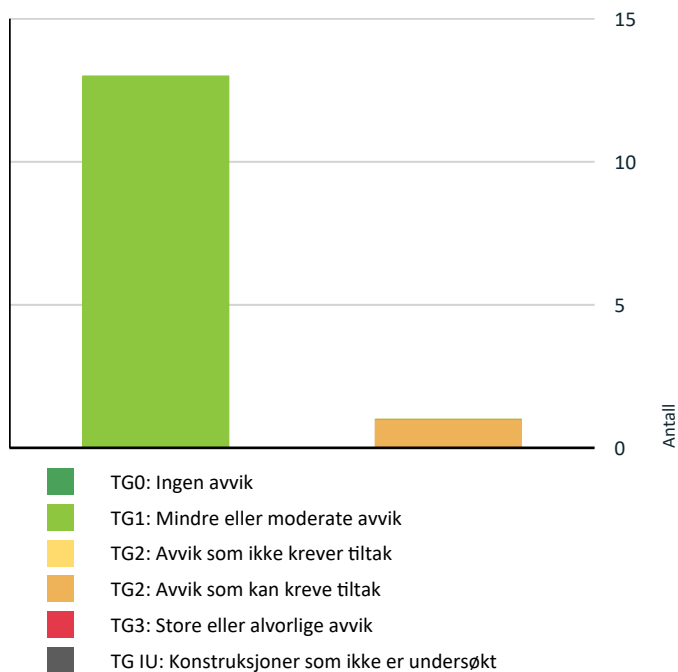
[Gå til side](#)

## 4-roms leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er ikke mottatt. Borettslaget har tegninger i sine arkiver.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle leiligheten og andre deler av bygget er ikke vurdert, med mindre det er forhold som påvirker leilighetens standard og tilstand. Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms leilighet

#### **TG 2** AVVIK SOM KREVE TILTAK

- !** Våtrom > 2. Etasje > Bad (5,8 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET



### Byggeår

1979

### Anvendelse

4-roms leilighet

### Standard

Pent innredet med normalt gode kvaliteter som tilfredsstillende dagens krav til boligstandard.

### Vedlikehold

Borettslaget ivaretar administrasjon av felles vedlikehold. Kostnader fordeles.

I denne rapporten er det kun den aktuelle leiligheten som er vurdert.

### Tilbygg / modernisering

2022 Oppusset bad

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand.

### TG 1 Dører

Malt entredør til leiligheten. Brann og lydklasse B30/35 db.

Malt terrassedør.



Brann- og lydklasse på entredør

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

Balkong er bygget utenfor stuen. Areal er ca. 15 m<sup>2</sup> Rekkverkshøyde ca. 1,0 m

Balkong har tredekke. Ingen avvik er påvist.

46

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Leiligheten er pent innredet med parkettgulv og laminatgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter er moderne, og tilfredsstillende dagens krav til boligstandard.



Leiligheten er pent innredet.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i etasjeskillere. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

### Radon

Eiendommen ligger i område med forventet lave/moderate forekomster av radon, iflg. NGU's kart. Radonmålinger må utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.

# Tilstandsrapport



Utsnitt fra NGU's radonkart som viser lav/moderat forekomst av radon i området.

## TG 1 Innvendige dører

Malte dører med normalt gode kvaliteter. Ingen avvik påvist.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Bad er opplyst ny-innredet av fagkyndige. Det er ikke fremvist dokumentasjon. Det anbefales å etterspørre dette.

Årstall: 2022



### 2. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2022

### 2. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Fall er jevnt, fra dør til dusjsone og det er nedsenket gulv i dusjsonen, med fall mot sluket. Fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til nedsenket sone er ca. 25 mm.

Årstall: 2022

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket ligger under badekaret og er ikke besiktiget. Det foreligger ikke dokumentasjon for type/kvalitet på membran. TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

Årstall: 2022

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke dokumentert bruk av membran. Dokumentasjon anbefales etterspurt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dokumentasjon av utført membran må fremlegges av utførende bedrift.

## 2. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med badekar, vask og veggmontert WC samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022



Opplegg for vaskemaskin

## 2. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### Ventilasjon

Avtrekk til sentralt avtrekksanlegg. Anlegget driftes av borettslaget.

# Tilstandsrapport



Avtrekkventil

## 2. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilleggende konstruksjoner/innredninger.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN (16,2 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med mørke, glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Innredning er fra tidligere eiers eierperiode.



### 2. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN (16,2 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator er montert over platetopp.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM (2,2 M<sup>2</sup>)

#### **TG 1** Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er funksjonelt innredet med gulvmontert WC og vask.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 1** Vannledninger

Rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann. Fordelingsskap er montert på bad.

Årstell: 2022



#### Avløpsrør

Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

# Tilstandsrapport

## TG1 Ventilasjon

Sentralt ventilasjonsanlegg er montert i bygget. Dette trekker fra kjøkken, bad og toalettrom.

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

Automatsikringer er montert i skap i felles trappegang.

Belysning i leiligheten styres med bryter med flere valg og er inndelt i ulike soner. Eget styreskap er montert i entreen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Evt. samsvarserklæring eller annen dokumentasjon er fremlagt.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

### Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og det er kun foretatt enkle funksjonstester i tillegg til generell besiktigelse. På generelt grunnlag anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvis det er mer enn 5 år siden siste dokumenterte kontroll.

# Tilstandsrapport



**Laksevåg Elektro as**  
80 11 14 20 00 100

Antall	Utskrift	Antall	Utskrift	Antall	Utskrift
1	Hovedbryter	2	200A	1	A1
2	Kontak	1	10A	1	A1
3	1 Gang - ned - ned - opp 2,5	1	10A	1	A1
4	Sikr. bryterområde	1	10A	1	A1
5	1 Gang - opp - opp - ned 2	1	10A	1	A1
6	Sikr. bryterområde	1	10A	1	A1
7	1 Gang - opp - opp - opp 1	1	10A	1	A1
8	Sikr. bryterområde - kontakt	1	10A	1	A1
9	Apparat - mikro - stikk	1	10A	1	A1
10	Løst	1	10A	1	A1
11					
12					
13					
14					
15					

## 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.

Det skal være minimum en røykdetektor og en 6 kg. håndslukker i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Ikke funksjonsprøvet.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ikke funksjonsprøvet.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Røykvarsler(e) er ikke funksjonstestet.**



# 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

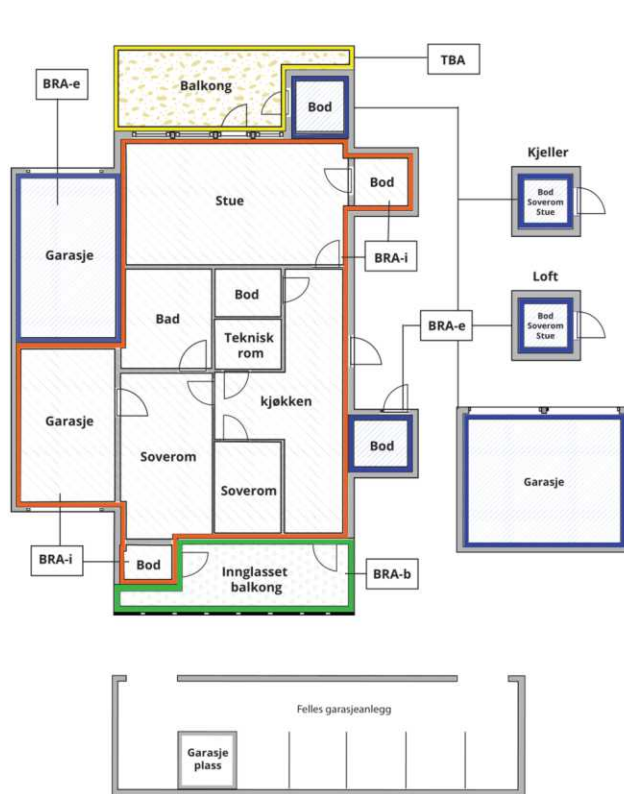
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## 4-roms leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	98			98	15
<b>SUM</b>	<b>98</b>				<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré (5,8 m <sup>2</sup> ), Stue (29,3 m <sup>2</sup> ), Åpent kjøkken (16,2 m <sup>2</sup> ), Soverom (9,5 m <sup>2</sup> ), Soverom (11,0 m <sup>2</sup> ), Soverom (10,9 m <sup>2</sup> ), Bad (5,8 m <sup>2</sup> ), Gang (2,2 m <sup>2</sup> ), Toalettrom (2,2 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler. Evt. bod(er) er ikke besiktiget.  
Balkongareal er ca 15 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger er ikke mottatt. Borettslaget har tegninger i sine arkiver.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det legges til grunn at det foreligger ferdigattest for leiligheten slik den er innredet.

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
4-roms leilighet	98	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Øistein Fotland	Takstingeniør
	Amanda Przeniczka-Kløve	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	143	493		0	38397.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Olsvikåsen 134

### Hjemmelshaver

Fredheim Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FREDHEIM BORETTSLAG	951598216			Przeniczka-Kløve Amanda, Przeniczka-Kløve Patricius

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

148

### Kommentar

Ref. forr. fører eller styreleder for evt. opplysninger.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Borettslaget ligger sentralt i bydelen, med daglige tilbud i nærområdet/forholdsvis korte avstander og med kort kjøreavstand til bydelssenter.

### Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig. Interne veier er på felles privat grunn.

### Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt.

### Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet.

### Regulering

Reguleringsplaner er ikke kontrollert. Området er boligmessig utbygget. Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

### Om tomten

Eiendommen er felles for borettslaget og er pent opparbeidet med veier, plasser, grønne arealer og lekeplasser. Området fremstår som velstelt.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
0	1976	Ikke relevant for tilstandsrapporten.

## Forsikring

### Selskap

Ikke opplyst.

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles bygningsforsikring for borettslaget. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

# Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrapporten. Evt. avvik må avklares.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Tomten er felles for borettslaget. Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Ref. forr.fører for opplysninger om regnskap og årsrapport.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det legges til grunn at det foreligger ferdigattest.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede under befaringen og svarte på spørsmål/ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straksiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/FD1198>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Olsvikåsen 134, 5183 OLSVIK

09 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Olsvikåsen 134

**Postadresse**

Olsvikåsen 134

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

November 2022

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Przeniczka-Kløve, Amanda

**Medselger**

Przeniczka-Kløve, Patricius

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovert hele bad. Vi har ikke papirer men arbeidet er utført av fagfolk.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen byggspecialisten AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94260073**

# Egenerklærings skjema


Name  
**Przeniczka-Kløve, Patricius**

Date  
**2025-01-09**


Name  
**Przeniczka-Kløve, Amanda**

Date  
**2025-01-09**

Identification

 Przeniczka-Kløve, Patricius

Identification

 Przeniczka-Kløve, Amanda



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

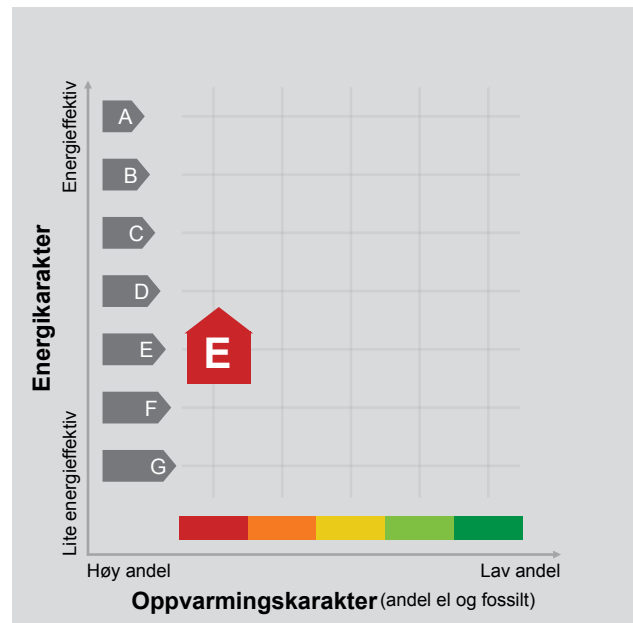
Przeniczka-Kløve, Patricius  
Przeniczka-Kløve, Amanda

09/01-2025  
13:14:51  
09/01-2025  
12:53:35

BANKID  
BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Olsvikåsen 134
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	493
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727592
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-64171
Dato	06.01.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# 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) Nekte 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 karmen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking 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 insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(5) Oppdager 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 tilførselsslange 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 varmpumpe/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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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 besluttet 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 framtrede 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**



## 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 / avsatter. 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.



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 forvise 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.





# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 03.01.2025

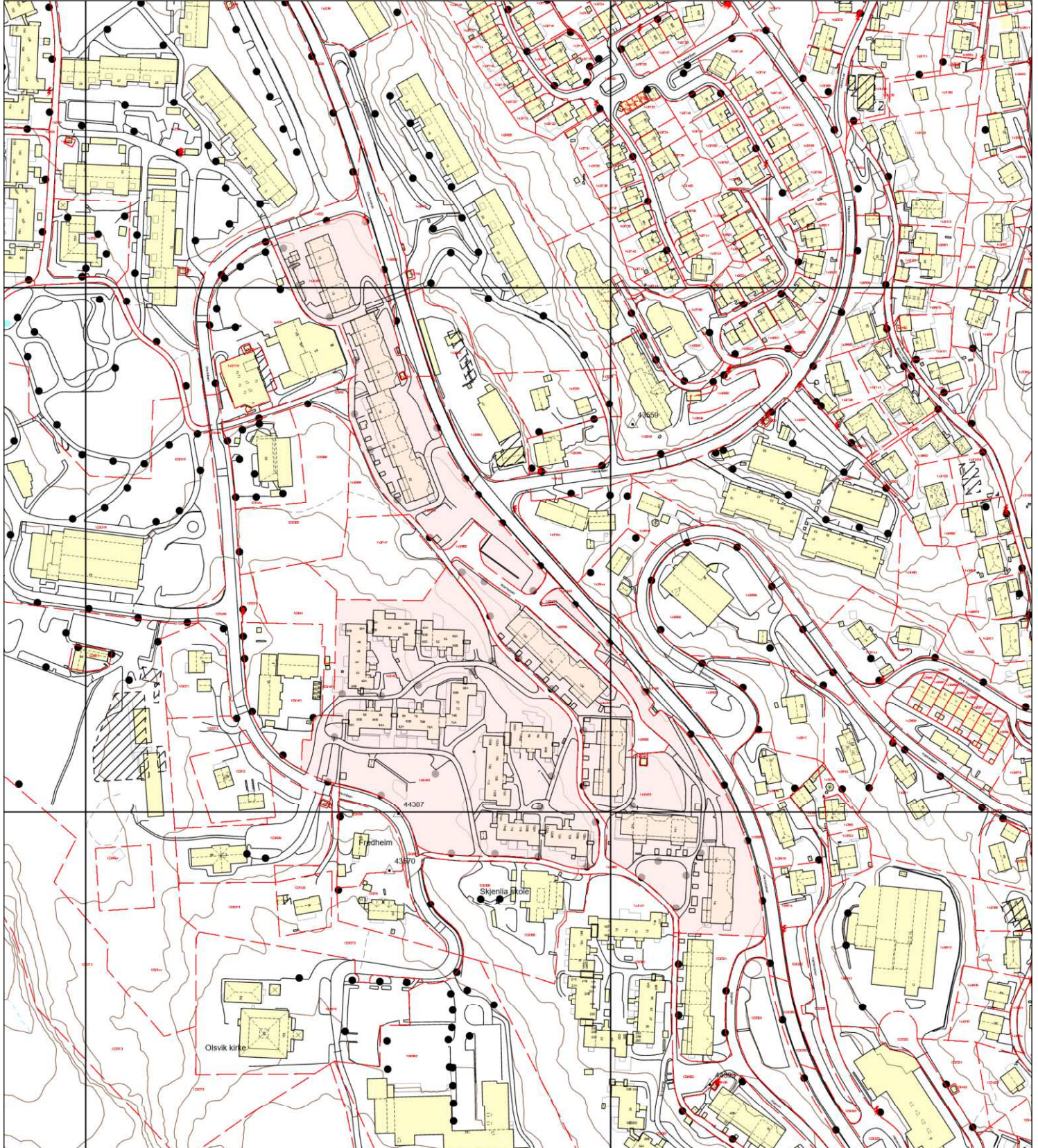
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/493/0/0

Adresse: Olsvikåsen 134, 5183 OLSVIK m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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  | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé               | • Mast       |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne                      | ••••• Hekk           | ⚡ Skap       |
| ■ Bygning                          | - - - - - Gangveg og sti           | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg           | - - - - - Traktorveg               | ⚡ EL Nettstasjon     | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg                      | 🌳 Innmålt Tre                      | ○ Ledning kum        |              |



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 143/493/0/0

Utlistet 03. januar 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260528187	Grunneiendom	0	Nei	11 547,0 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">3320100</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		97,2 %
<a href="#">3325100</a>	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
<a href="#">3325401</a>	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
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	32,0 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	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
<a href="#">3325102</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN	3	<a href="#">201413266</a>
<a href="#">3320902</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 558, SKJENTOPPEN	3	<a href="#">199805121</a>
<a href="#">3320800</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 14 MFL., LODDEFJORD NORD, OLSVIKSKJENET	3	<a href="#">190001123</a>
<a href="#">3326005</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 143, LNO, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET	3	<a href="#">190511513</a>
<a href="#">3320300</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2	3	-
<a href="#">3320900</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET, OMRÅDE 4	3	<a href="#">190040349</a>
<a href="#">3325400</a>	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2	3	-
<a href="#">3320700</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1	3	<a href="#">190610935</a>
<a href="#">3325700</a>	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN	3	-
<a href="#">71440000</a>	34	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 211 MFL., FV5208/KJØKKELVIKVEIEN, GANG OG SYKKELVEI	1	<a href="#">202316142</a>

## 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	<a href="#">201912955</a>
143/552	9555153	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	15.06.2022	<a href="#">957140</a>
143/552	300070895-1	Tilbygg	Verkstedbygning	Rammetillatelse	15.06.2022	<a href="#">202219449</a>

## 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.



## Planinformasjon

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

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

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

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

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

### **Kommunedelplan**

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

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

### **Reguleringsplan**

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

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





# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3320100

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 03.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0

Adresse: Olsvikåsen 134 m.fl.

N

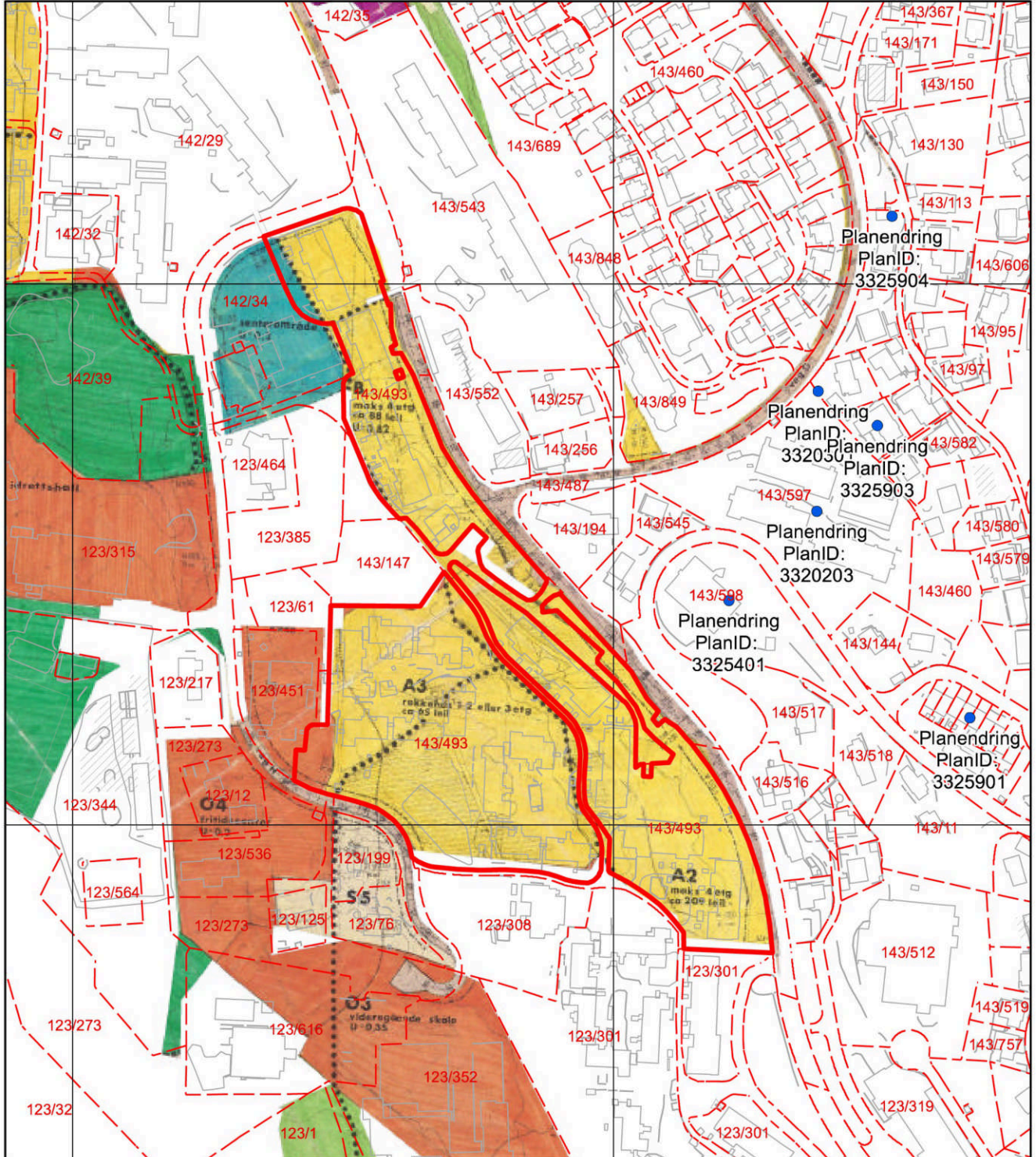


BERGEN  
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



bygn.l. § 25  
Reguleringsformål

1. byggeområder

	BLOKKER/REKKEHUS
	ENEBOLIGER
	OFF. BEBYGGELSE
	SENTEROMRADE
	ERVERV

3. trafikkområder

	KJØREVEGER
	FORTAUER
	OFF. GATEVEGER

4. friområder

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

6. spesialområder

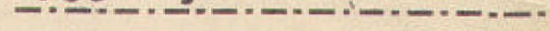
	FRILUFTSOMRADE
	VANNFORSYNINGSSOMRADE

Streksymboler m.v.

begrensningslinje



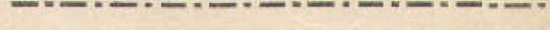
byggelinje



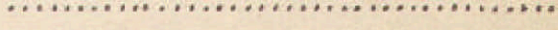
frisiktlinje



kraftlinje

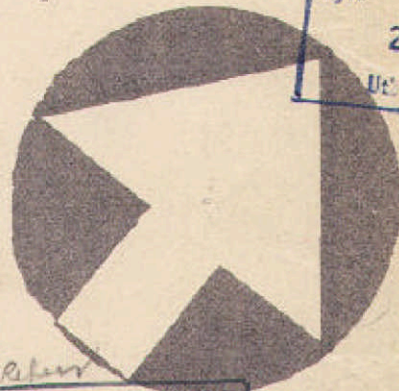


nåv. nedsl.feltgrense



	SJØ/VANN
--	----------

nordpil



Fylli  
22 FEB. 1976  
DE

BYUTVIKLINGSKONTORET  
REGULERING  
8 JUNI 1975  
Arkiv: 204/4  
Saksb. *[Signature]*

16.1.75  
2.1.75  
M  
M

B	DIV		
KONTOR	AMT	ENDRINGEN	UTLEIER

**LNO** loddefjord nord / olsvik  
reguleringsområde 4  
**OLSVIKSKJENET. Forslag til endret reguleringsplan**

LEDET AV <i>AN/ME</i>	KONTROLLERET	BEREDET AV <i>AN/ME</i>	1974
-----------------------	--------------	-------------------------	------

<b>aall &amp; lökeland a/s</b>	1:1000	0,50 MP
--------------------------------	--------	---------

ARKITEKONTOR BERGEN OSLO	337	69	B
--------------------------	-----	----	---

KLOPPEDALSVEI 104 TOR BERGEN TELEF. INNSIDE 22 24 37  
MARESV. 20 122 HØV. - EGLE TELEFON 021 20 57

332.01  
~~332~~



# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:3000

Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0

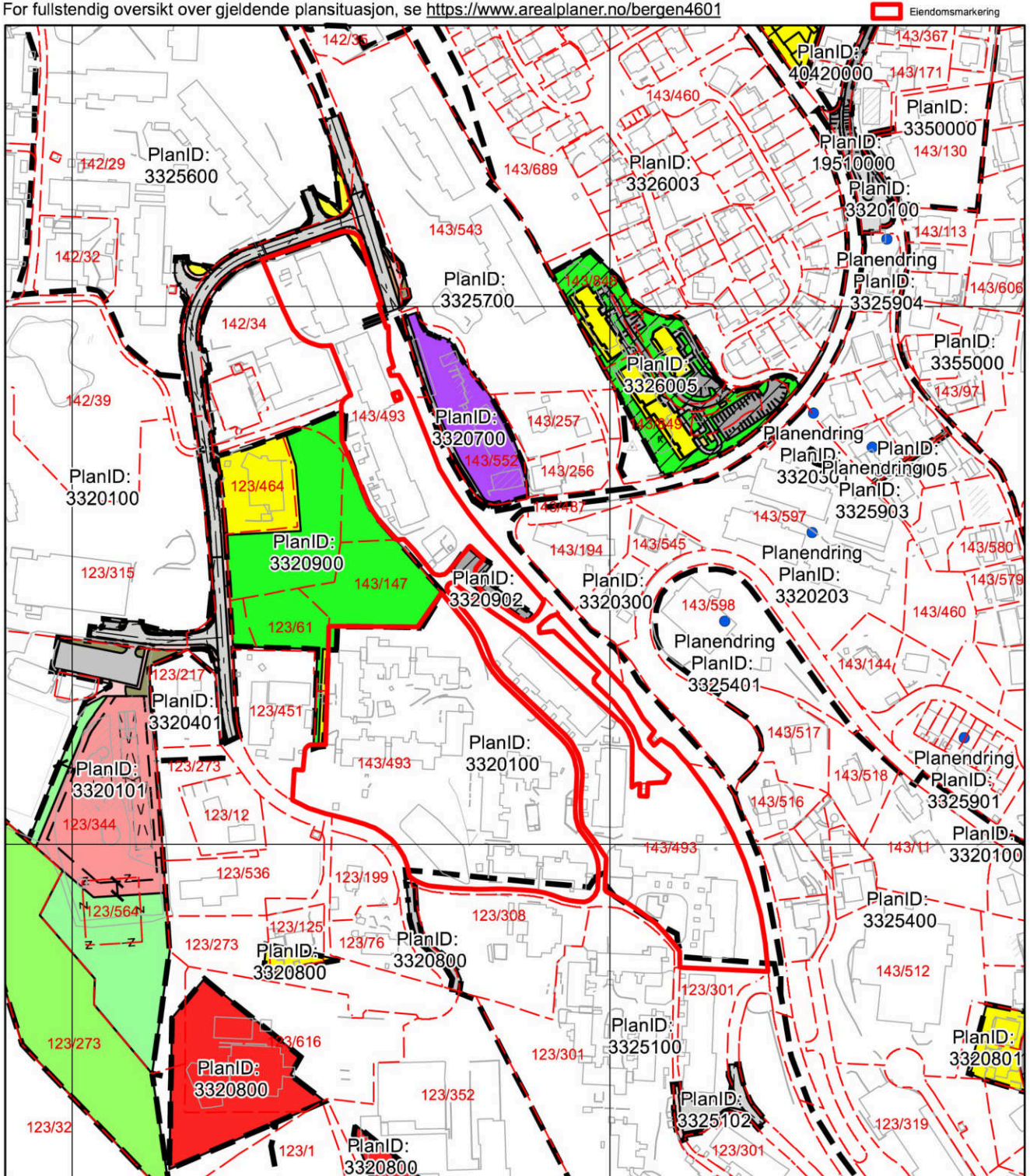
Dato: 03.01.2025

Adresse: Olsvikåsen 134 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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

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



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

### Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1228 - Regulert støttemur
-  1252 - Bru
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje


### Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

### Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

### Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone

### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Områder for industri / lager
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Offentlig kirke
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  FRIOMRÅDER
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntareal

### Arealformål PBL §12-5



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

-  1110 - Boligbebyggelse
-  1161 - Barnehage


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

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

#### Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3031 - Turvei
-  3040 - Friområde

#### Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

-  5130 - Friluftformål





BERGEN  
KOMMUNE

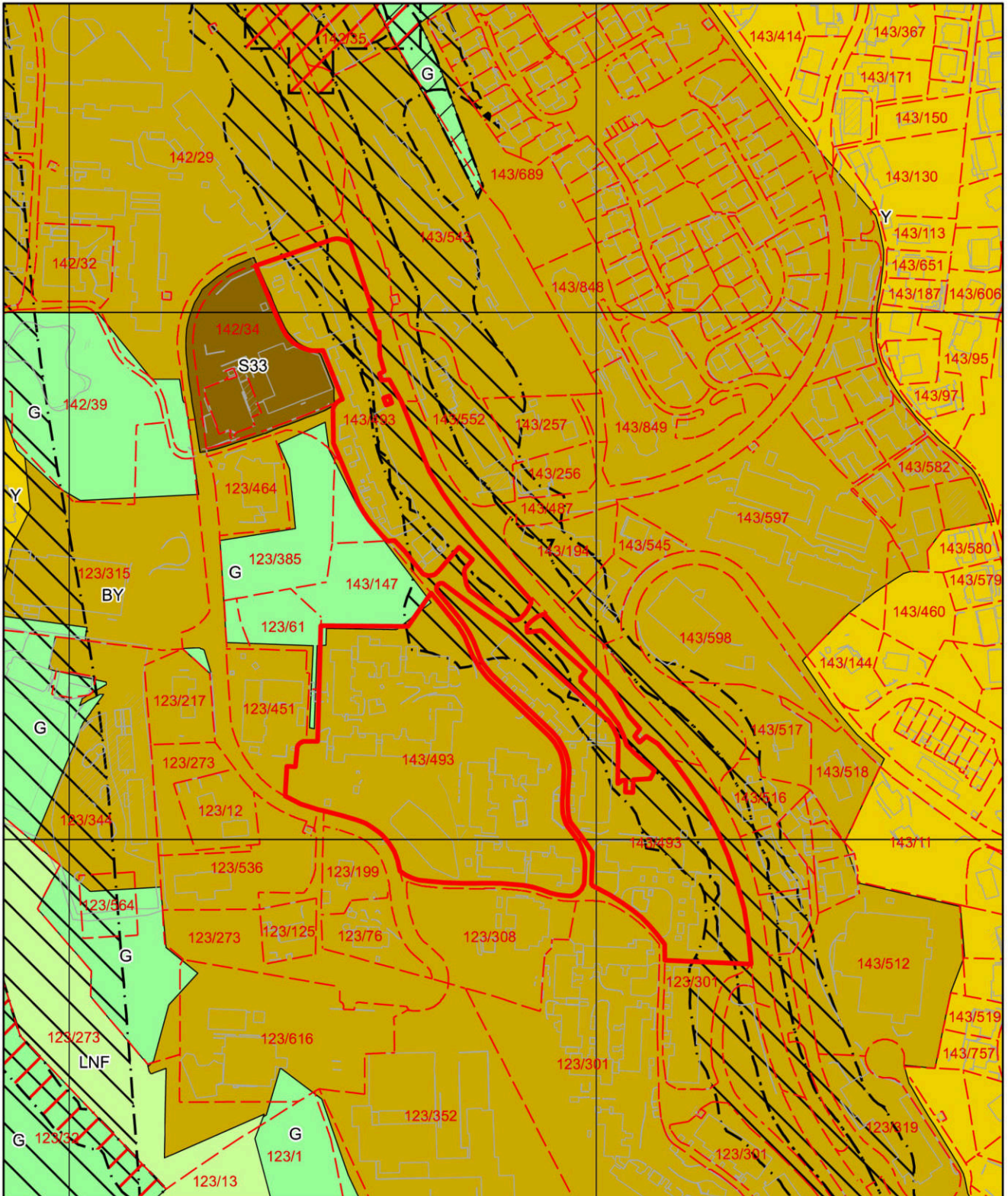
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/493/0/0  
Dato: 03.01.2025 Adresse: Olsvikåsen 134 m.fl.













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

Eiendomsmarkering (3)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn landskap		Sentrumskjerne
	Faresone		Byfortettingssone
	Støysone gul		Ytre fortettingssone
	Støysone rød		Grønnstruktur
			LNF

# Nabolagsprofil

Olsvikåsen 134 - Nabolaget Olsvikåsen/Skjenlien/Grøntulien - vurdert av 102 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Fredheim Olsvik Linje 24, 40, 40E, 49	3 min	0.2 km
Storavatnet terminal Totalt 25 ulike linjer	3 min	2.2 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	10 min	7.3 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	11 min	9.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	13 min	10.6 km

## Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 613 elever, 39 klasser	6 min	0.5 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 35 klasser	17 min	1.3 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 182 elever, 17 klasser	5 min	2.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	5 min	0.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	5 min
Godviksvingene 125 AS	26 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

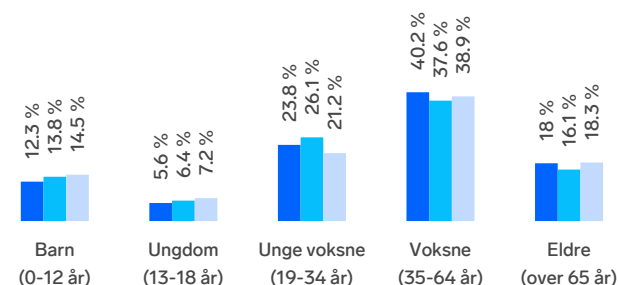
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olsvikåsen/Skjenlien/Grøntulien	1171	644
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 60 barn	3 min	0.3 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min	0.4 km
Grøntulien barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min	0.5 km

## Dagligvare

Kiwi Olsvik	4 min	
Coop Extra Olsvik Post i butikk	9 min	0.7 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



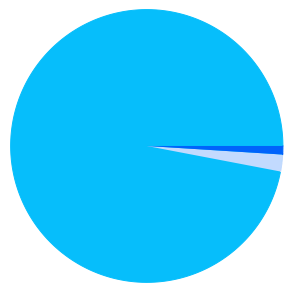
### Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

## Sport

Olsvikåsen videregående	5 min
Aktivitetshall, basket, volleyball	0.4 km
Olsvikhallen	5 min
Aktivitetshall	0.4 km
In Shape	7 min
EVO Godvik	26 min

## Boligmasse



■ 1% enebolig  
■ 97% blokk  
■ 2% annet

«Butikken er nærmere og bussene går ofte»

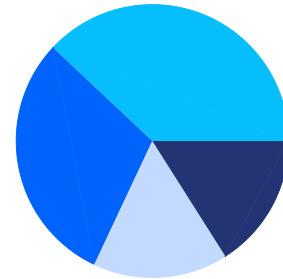
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

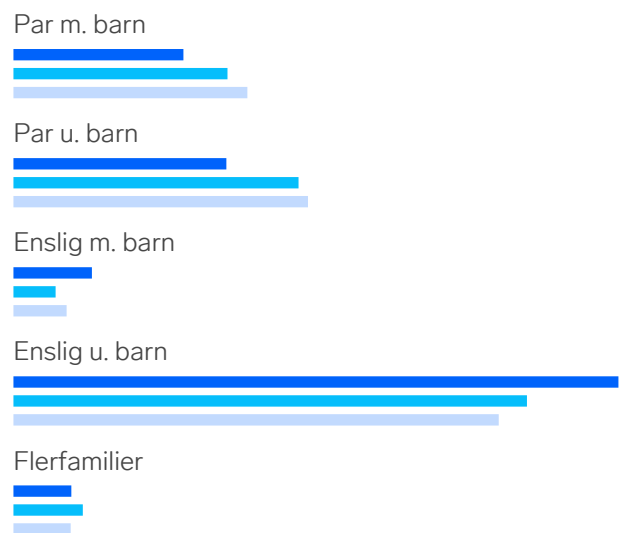
Vestkanten Storsenter	5 min
Apotek 1 Olsvik	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder  
■ 38% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

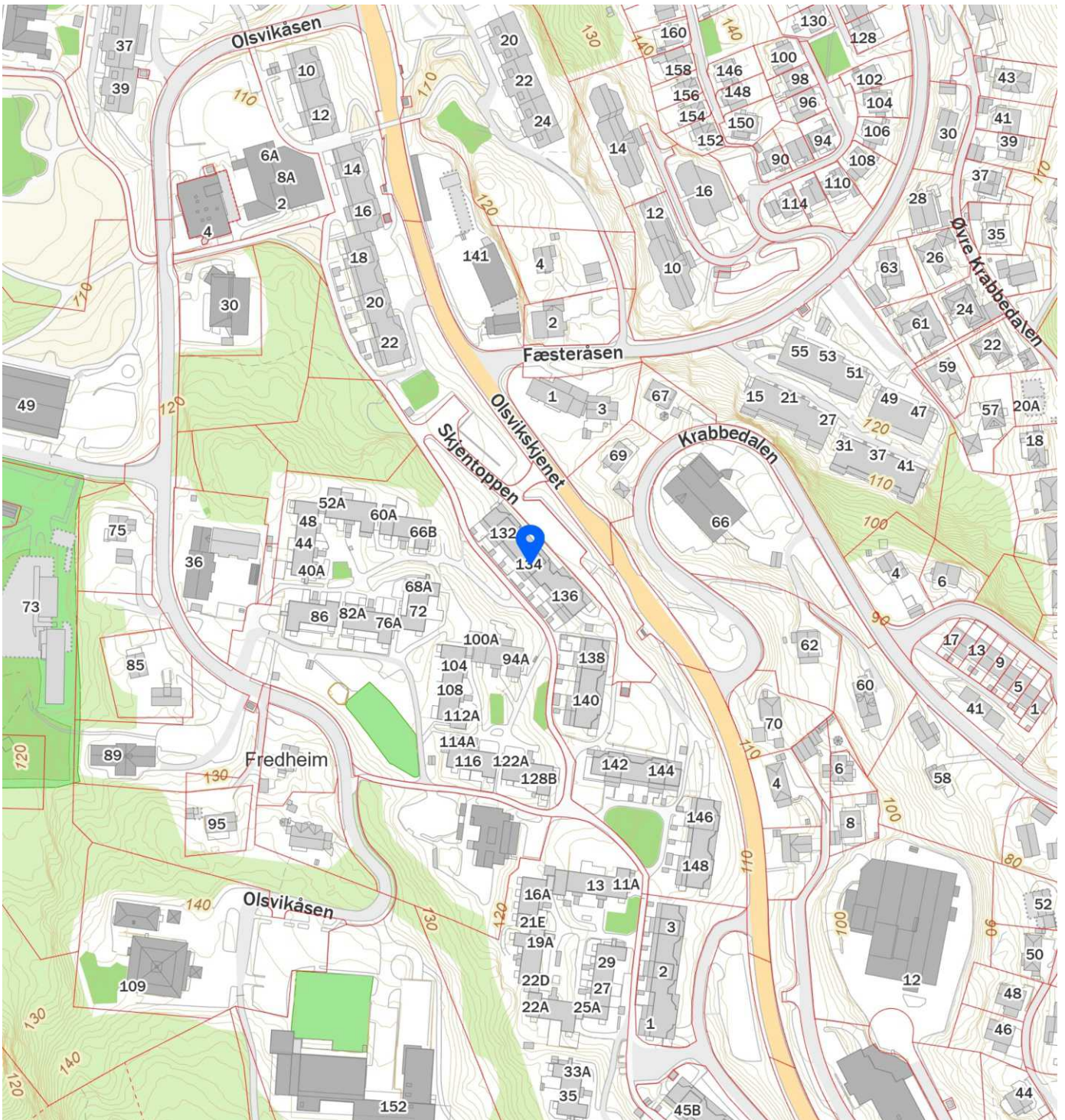
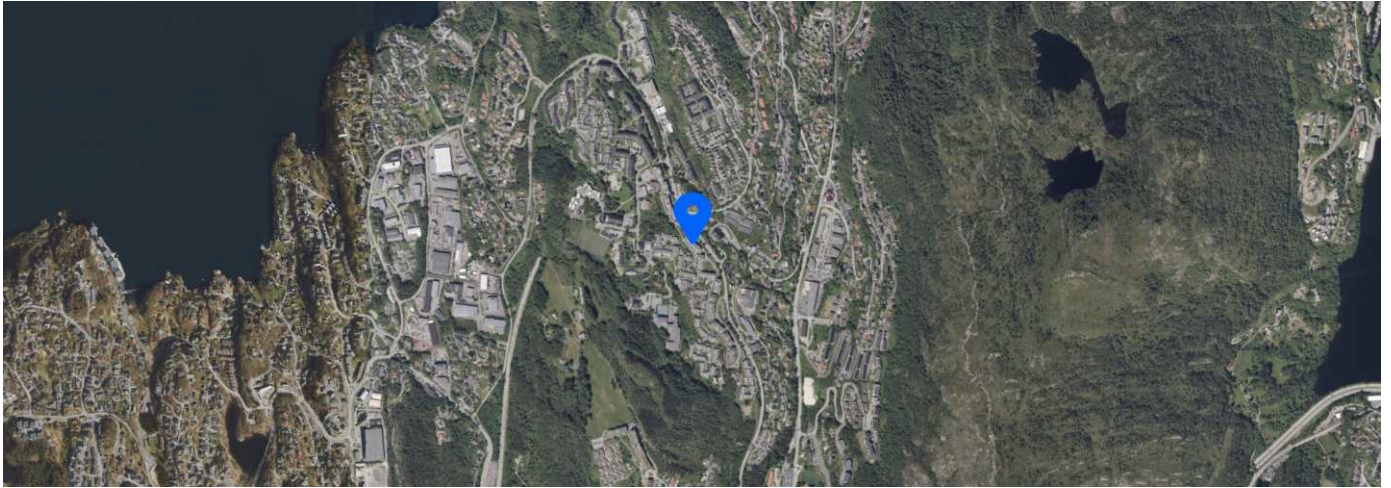


0% 54%

■ Olsvikåsen/Skjenlien/Grønntulien  
■ Bergen  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfylder kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-24-00201

Adresse: Olsvikåsen 134, 5183 Olsvik

Betegnelse: Gnr. 143, Bnr. 493, andelsnr. 148 i Fredheim Borettslag, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 09.01.2025

Salgsoppgave:

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)