



Olsvikstallen 31



## Trude Gunnlaugsson

Avdelingsleder/eiendomsmegler/jurist

48 88 84 01  
tgg@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Vest

Lyderhornsveien 351  
5881 Bergen

### Nøkkelfinfo

Prisantydning

**3 390 000,-**

Omkostninger

**19 121,-**

Totalpris

**3 867 121,-**

Felleskostnader

**7 236,- / mnd**

Andel fellesgjeld

**458 000,-**

Boligtype/eierform  
**Leilighet/borettslag**

Antall soverom

**2**

Etasje

**7**

P-rom / BRA

**106 m<sup>2</sup> / 117 m<sup>2</sup>**

Byggeår

**1982**

Energimerke





## **Olsvikstallen 31 5184 OLSVIK**

Pen 3-roms m/stor, vestvendt terrasse med sjøutsikt. Heis og garasje. Rett ved buss og butikk.

# Velkommen

EiendomsMegler 1 ved Trude Gunnlaugsson kan stolt presentere Olsvikstallen 31. Dette er en 3-roms leilighet over to plan med en deilig vestvendt terrasse på hele 37,6m<sup>2</sup> med nydelig utsikt over omkringliggende områder. To tilhørende eksterne boder beliggende i 6. og 8. etasje noe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her kommer man inn i 8. etasje og i 7.etasje ligger stue/kjøkken.































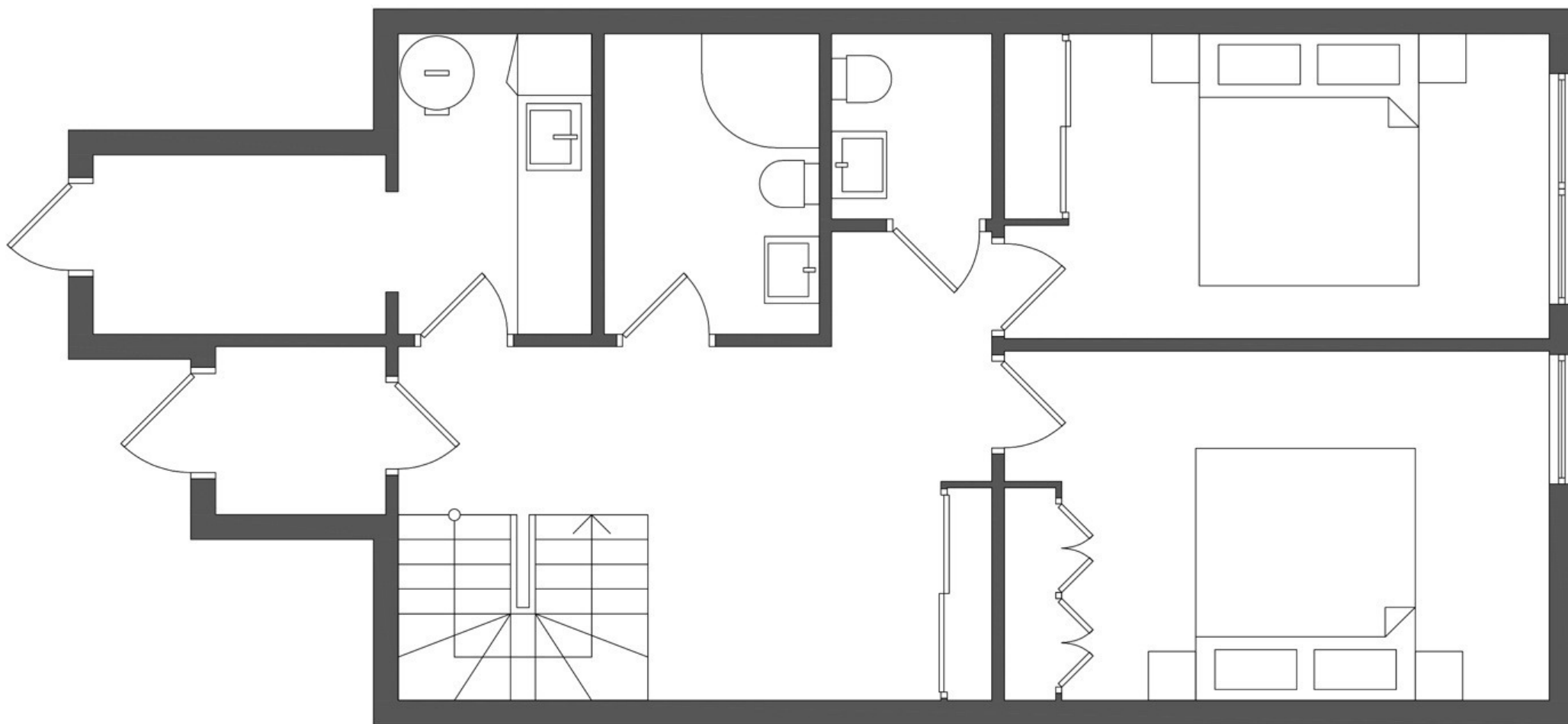




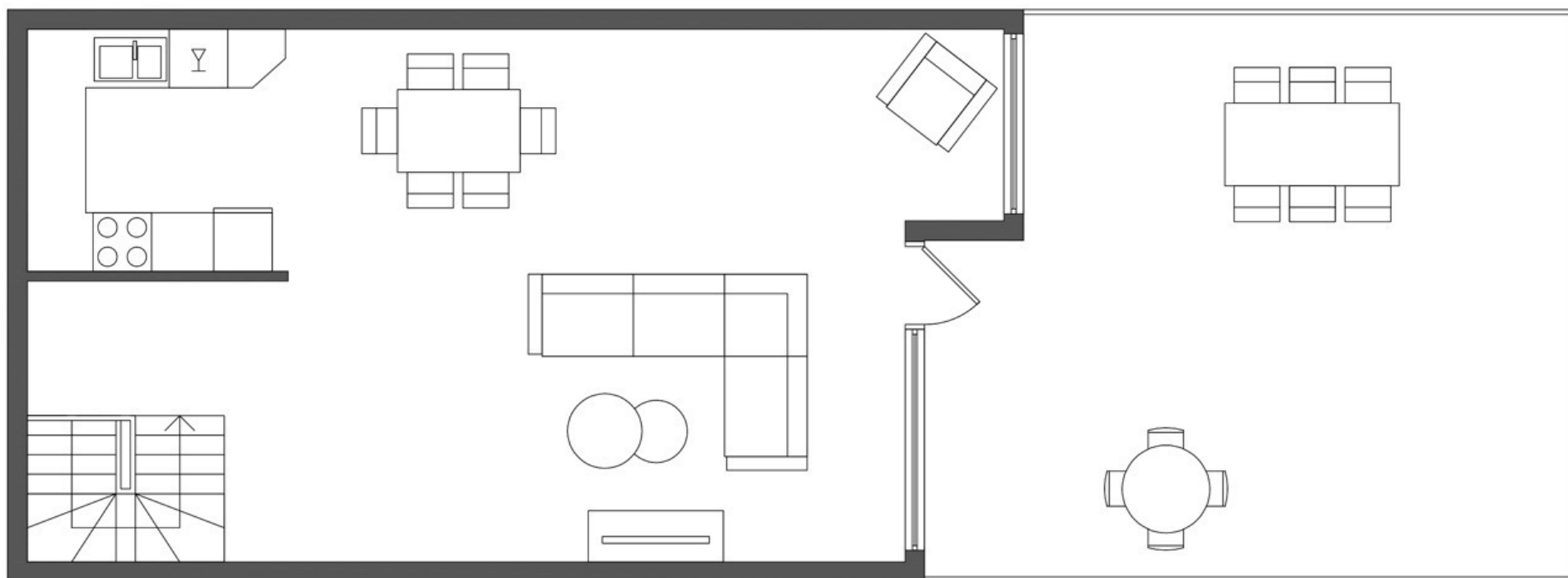




# Plantegninger



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Ditt nye nabolag





## Bebyggelsen

Borettslaget ble bygget i 1982/1983 og består av totalt 184 boenheter fordelt på 154 blokkleiligheter i fire terrasseblokker og 30 rekkehus.

I løpet av 2008–2010 har terrasseblokkene blitt rehabilitert, rekkehusene har fått nytt tak i 2015 og i 2016 har garasjene gått gjennom en betydelig rehabilitering.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i Olsvikstallen som er et svært attraktivt og godt borettslag i Bergen vest. Fra leiligheten kan en spasere til butikken som er eiendommens nærmeste nabo, eller en kan via svært gode bussforbindelser ta buss hvor en måtte ønske. Da leiligheten ligger sørvestvendt kan en allerede fra formiddagen av spasere ut i solskinnet på terrassen og nyte den helt til den går ned sent på kvelden. Herfra er det også fantastisk utsikt over nærområde, mot sjø og videre mot Sotra og Askøy. Her er fine grøntarealer, to lekeplasser og en grusbane på området.

Kort avstand til buss med hyppige avganger, samt at det er gangavstand til Coop Extra. Ideell avstand også til Vestkanten senter med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Man kan spasere ned til Vestkanten Storsenter på ca 30 minutter.

Det er gangavstad til apotek, frisør, tannlege, legesenter, fysioterapeut, treningssenter og idrettsanlegg. Andre dagligvarebutikker enn de som ligger i Olsvik har man blant annet REMA 1000 Kjøkkelvik, Rema 1000 Godvik, KIWI Olsvik.

Fine turmuligheter i Lyderhornsfjellet, Alvøskogen og Storavatnet. I området, Bergen Vest, er det flere gode idrettsanlegg og fritidstilbud som bla Vannkanten, Iskanten, Vadmyra idrettsanlegg og Olsvikhallen.

Av skoler i området finner man Olsvik barne- og ungdomsskole og Olsvikåsen videregående skole. Flere barnehager i nærheten både i Olsvik og Kjøkkelvik.

Kjøkkelvik/Olsvik/Skålevik ligger meget sentralt til i forhold til alle bydeler og tilstøtende kommuner. Skal man til Bergen sentrum kjører man direkte ned på motorveien og kjøreturen tar ca. 7–10 min. Fra området er det ellers kort vei til både Straume og Kleppestø med kjøretid på ca. 5 min til Kleppestø og ca. 10 min til Straume.

Svært gode bussforbindelser med kort avstand til nærmeste busstopp. Herfra går en busslinje til Bergen sentrum og en busslinje til Oasen/Fyllingsdalen via Vestkanten storsenter. Spesielt godt busstilbud fra Vestkanten senter som er et knutepunkt for bussruter i de fleste retninger.

## Adkomst

Fra Bergen sentrum, følg riksvei 555 retning mot Sotra. Når du har kjørt gjennom Lyderhornstunnellen tar du av til høyre og igjen til høyre i rundkjøringen, skiltet Olsvikåsen. Følg veien rett frem til en har Coop Extra på høyre side. Det er da første til høyre etter butikken, skiltet Olsvikstallen. Leiligheten vil da ligge i 31. som er på venstre side av oppkjørselen. Heis til 7. etasje, gå ut og til høyre til leilighet 108.

Ellers kan adkomstbeskrivelse sees på Google Maps eller kartfunksjonen på din smarttelefon.

Det vil bli godt skiltet med EiendomsMegler1 visningskilt på felles visningsdager.

# Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Olsvikstallen 31

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Olsvikstallen Linje 24, 40, 40E, 49	2 min 0.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 11.3 km
Bergen Flesland	17 min

## Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylke...	14 min
------------------------------------	--------

«Trivelig, med kort avstand til alle servicetilbud»

Sitat fra en lokalkjent



## Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 613 elever, 39 klasser	10 min 0.7 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 35 klasser	26 min 1.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	9 min 7 km

## Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år) 53 barn	8 min 0.6 km
Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5... 60 barn	11 min 0.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

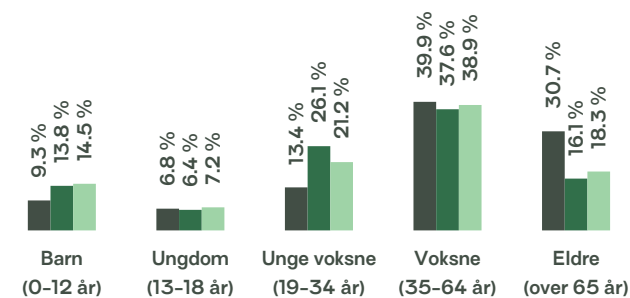
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

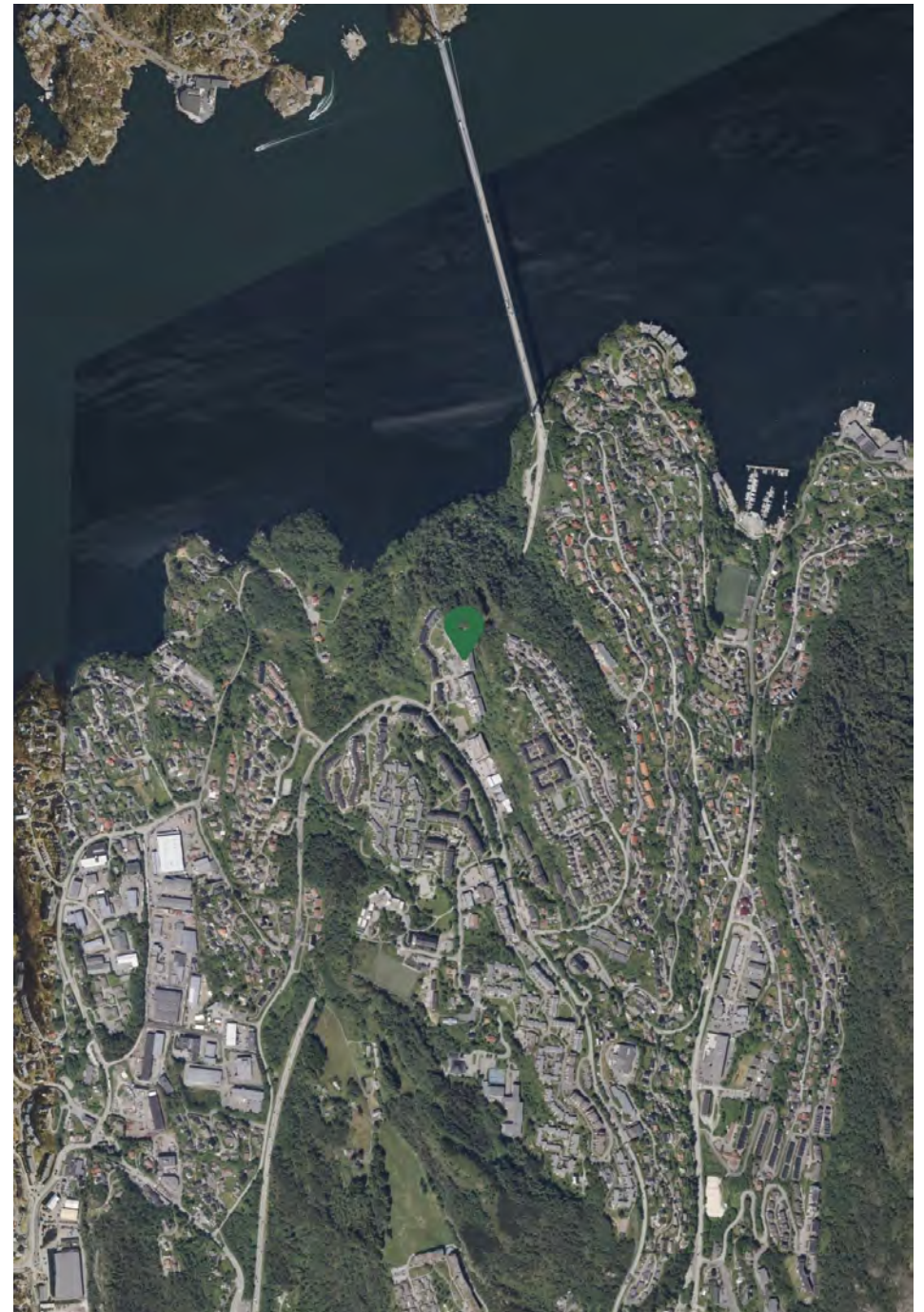
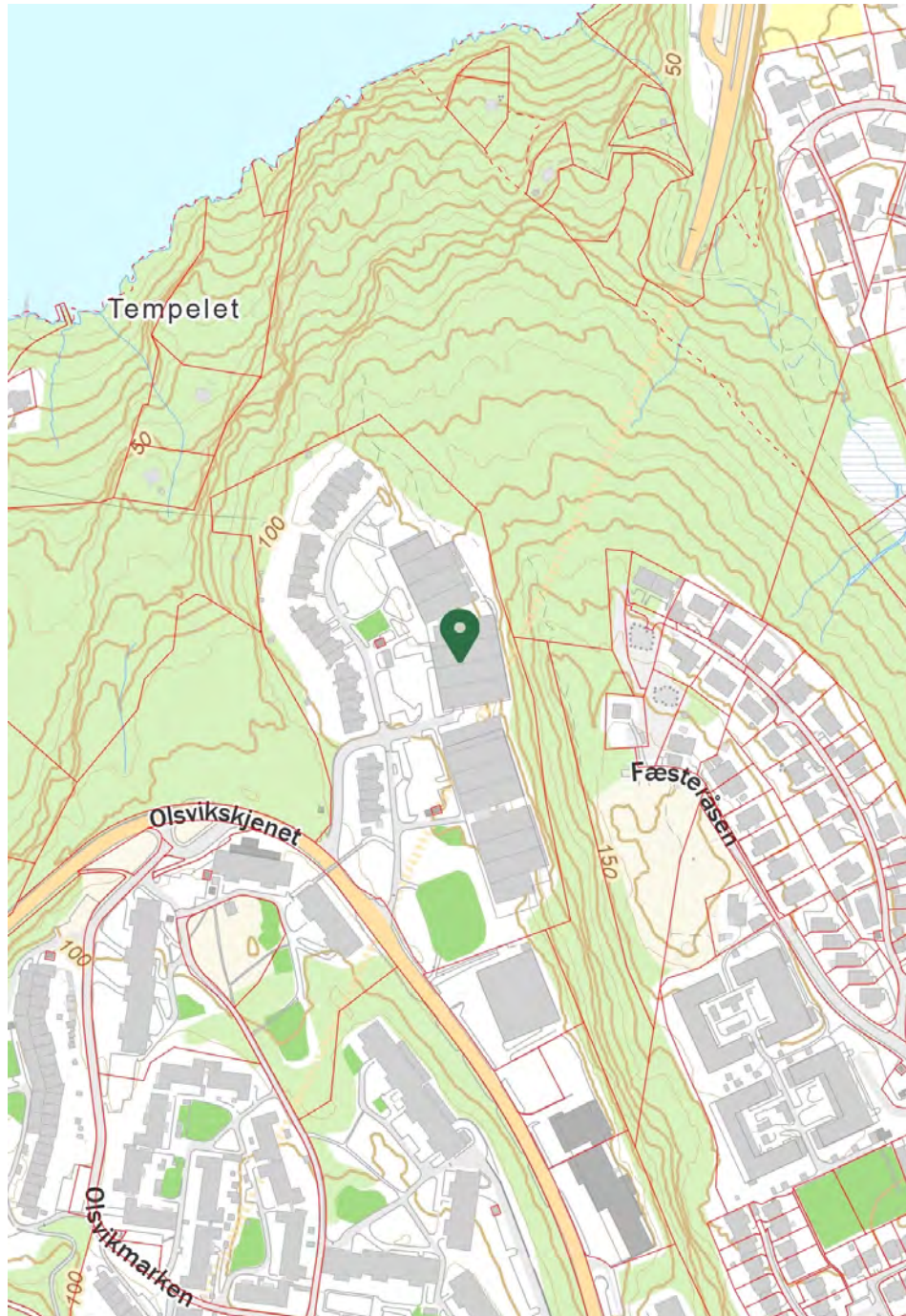
## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olsvikfjellet/Olsvikstallen...	668	324
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Dagligvare

Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Olsvik	9 min







## Informasjon om boligen

## Oppdrag

6-24-0161

## Eiendom

Olsvikstallen 31  
5184 OLSVIK  
7. etasje

## Eiendomsbetegnelse

Andelsnr. 108 Orgnr. 945630787 i Bergen kommune Gnr 142, bnr 43.

## Eier

Åse Synneva Aga Stubsve

## Prisantydning

Kr 3 390 000,-

## Andel fellesgjeld

Kr 458 000,- pr. 01.11.24 .

## Andel fellesformue

Kr 38 873,- pr. 01.11.24 .

## Total kjøpesum

Kr 3 390 000,- (Prisantydning)  
458 000,- (Andel av fellesgjeld)

3 848 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk) 9 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 121,- (Omkostninger totalt)

3 867 121,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning  
Forrettingsfører opplyser om at det er pliktig medlemskap i boligbyggelaget. Medlemskap må være inngått og betalt før boligen kan overleveres ny eier og tas i bruk. Kostnad for innmelding og kontingent er opplyst å være kr. 500

## Felleskostnader

Kr 7 236,- Mnd

Disse dekker: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, avdrag/renter andel fellesgjeld, fellesbyggforsikring (ikke innbo), dugnad, trappevask, tv-anlegg, garasjeleie,

## Legalpant

Borettslaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet begrenset oppad til 2G.

## Ansvarsforhold fellesutgifter

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

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

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.

## **Boligtype**

Leilighet

## **Eierform**

Borettslag

## **Standard**

EiendomsMegler 1 ved Trude Gunnlaugsson kan stolt presentere Olsvikstallen 31. Dette er en 3-roms leilighet over to plan med en deilig vestvendt terrasse på hele 37,6m<sup>2</sup> med nydelig utsikt over omkringliggende områder. To tilhørende eksterne boder beliggende i 6. og 8. etasje noe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her kommer man inn i 8. etasje og i 7.etasje ligger stue/kjøkken. Av høydepunkter kan det her nevnes:

- Parkering i lukket parkeringsanlegg
- 2 romslige soverom med arealer på 13,1m<sup>2</sup> og 12,2m<sup>2</sup>
- Overflater oppgradert mellom 2005 og 2024 og sikringer, en stikkontakt og varmemefolie i stue/kjøkken ble byttet i 2024
- Vestvendt terrasse er belagt med fliser og rekkverk av aluminiumsprofiler og glassrekkverk
- Opprinnelig en 4-roms leilighet som med enkle grep kan tilbakeføres om ønskelig

Boligen innehar følgende standard:

Inngangspartiet til leiligheten ligger i byggets 8. etasje. I denne etasjen ligger: Entrè, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bod. For å komme til leilighetens 1. etasje må man gå ned en trapp til stue/kjøkken beliggende i 7. etasje.

Leilighetens entrè måler 1,8m<sup>2</sup>. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Keramiske fliser på gulv, brystningspanel og malt strie på vegger og malt betong i himling.

Videre kommer man inn i en gang på 17m<sup>2</sup> med laminat på gulv, brystningspanel og malt strie på vegger og smart panel i himling. Her er plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Leilighetens 2 soverom ligger begge i denne etasjen.

Soverommene er romslige med arealer på 13,1m<sup>2</sup> og 12,2m<sup>2</sup>. Det største soverommet brukes som hoved soverom/foreldresoverom. Her er laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling. Plass til dobbelt seng, garderobeskap og/eller annet soveromsmøblement. Soverom 2 har laminat på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling. Plass til dobbeltseng om ønskelig, garderobeskap og/ellers annet soveromsmøblement.

Badet måler 4,3m<sup>2</sup> med keramiske fliser på gulv med underliggende varmekabler og keramiske fliser på vegger. Malt panel i himling med innfelte spotlights. Badet inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Eget toalettrom på 2,4m<sup>2</sup> med parkett på gulv og mdf panel på vegger. Malt panel i himling med innfelte spotlights. Her er servant med møblement/speil, belysning og toalett.

Praktisk med eget vaskerom, vaskerommet er på 4,1m<sup>2</sup>. Vaskerommet har belegget på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling. Vaskerommet inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.

Malt trapp med åpne trinn leder ned til 7. etasje og til stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Stue med åpenløsning mot kjøkkenet er på 50,4m<sup>2</sup>. Laminat på gulv med underliggende varmemefolie som ble lagt nytt i 2024, tapet på vegger og malt betong i himling. Flere store vindusflater sikrer et godt og naturlig lysinnslipp til rommet. God plass til sofagruppe og spisebord. Fra stue/kjøkken er det utgang til den magiske terrassen med supre solforhold og utsiktsforhold. Terrassen har et areal på hele 37,6m<sup>2</sup>.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, to overskap med

glassfronter. Keramiske fliser over laminert benkeplate. Her er stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Tilhørende eksterne boder i 6. og 8.etasje på 3,1m<sup>2</sup> og 3,1m<sup>2</sup> (Den ene boden er utvendig).

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 7. og 8. etasje i terrasseblokk fra 1982. Parkering i lukket garasjeanlegg under. Leiligheten inneholder:

8. etasje: Entrè, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bod.

7.etasje: Stue/kjøkken

To tilhørende boder på 3,1m<sup>2</sup> og 3,1m<sup>2</sup>. (Den ene boden er utvendig)

### **Arealer og fordeling per etasje**

Totalt BRA 117 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 110 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 38 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Sjuende etasje:

- BRA-i: 50m<sup>2</sup> (stue/kjøkken)

Åttende etasje:

- BRA-i: 60m<sup>2</sup> (Entrè, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bod)

SUM BRA: 117m<sup>2</sup>

TBA 8.etasje: 38m<sup>2</sup>

- BRA-e:

6.etg: 4m<sup>2</sup>

8.etg: 3m<sup>2</sup>

SUM BRA-e: 7m<sup>2</sup>

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er

hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

### **Primærrom(P-rom)**

106 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal:**

117 m<sup>2</sup>

### **Byggeår**

1982

### **Antall soverom**

2

### **Etasje**

7 og 8 etasje

### **Parkering**

Parkering i felles parkeringsanlegg.

### **Oppvarming**

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

### **Grunnarealer**

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er for uten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div. interne veier, lekeplass, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning.



## Tomteareal

37177 m<sup>2</sup>

## Eierform tomt

Eiet tomt

## Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket Oppvarmingskarakter Rød – Energikarakter E. Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

## Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

## Byggemåte

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering: Tilfylt masse og steinsatt inntil grunnmur.  
Grunnmur og fundamenter: Grunnmur/såle/fundamenter av betong.  
Veggkonstruksjon: Ytterveggene er utført trekonstruksjoner med utvendig trekledning og fasadeplater.  
Takkonstruksjon: Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

For en mer utfyllende bygningsmessig beskrivelse av eiendommen se vedlagt tilstandsrapport utført av Kristoffer Bjerk Hansen.

## Formuesverdi

Kr 962 957,- som primærbolig og kr 3 659 236,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg.

Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

## Eiendomskatt

Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

## Faste løpende kostnader

Strøm  
Innboforsikring

Listen er ikke uttømmende

## Tilbehør

Vaskemaskin medfølger salget.  
Fryseskap som står oppe i boden følger med samt alle hvitevarer på kjøkken.

## Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.  
Tilknytning vann: Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.  
Tilknytning Avløp: Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 04.10.1982.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering/nytt bad bolig, datert 15.08.2011.

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring blokk/bygård/terrassehus, datert 19.04.2010.

Det foreligger ferdigattest på ventilasjonsanlegg, datert 04.01.1985.

Disse kan sees hos megler.

## Offentlige planer/konsesjonsplikt

Boligen ligger i et område som i følge kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg -ytre forfettingssone.

Kommuneplan og reguleringsplaner kan sees på Bergen kommune sine hjemmesider: [www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no) eller ved henvendelse til megler.

Reguleringsplaner på grunnen:

3320200 30 LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN  
3 - Endelig vedtatt arealplan

01.09.1980 90,0 %

3320100 30

LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET  
3 - Endelig vedtatt arealplan

11.05.1976 9,8 %

3320400 30

LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT I3,ENDRING  
3 - Endelig vedtatt arealplan

18.10.1983 190000714 0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt  
3320002 31 LAKSEVÅG. DEL AV GNR 142, LNO OMRÅDE 4 FELT C, SKJENET BORETTSLAG 25.04.1979

3320003 31 LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET, BUSSLØYFE VEG A 27.04.1977  
OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans for eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem.

Kommuneplan:

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019  
100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn

Dekningsgrad

65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre forfettingssone Y 90,3 %

65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 9,7 %

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byforfettingssone BY < 0,1 % (4,9 m<sup>2</sup>)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen: PlanID

Hensynssonetype Hensynssoenenavn Beskrivelse Dekningsgrad

65270000 KpAngittHensynSone H550\_1 Funksjonell strandsone 17,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID Hensynssonetype Hensynssoenenavn Beskrivelse

Dekningsgrad

65270000 KpFareSone H310\_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 40,6 % Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID Hensynssonetype Hensynssoenenavn Beskrivelse

Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220\_3 Vei støy - gul sone 14,6 %

65270000 KpStøySone H220\_1 Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose 8,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID Hensynssonetype Hensynssoenenavn Beskrivelse

Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H210\_3 Vei støy - Rød sone 2,8 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

3350000 30 LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OLSVIK,  
BRØSTANESET 3 -  
60040000 30 LAKSEVÅG. GNR 142 BNR 2, OLSVIK,  
REGULERINGSENDRING 3 200001841  
3355100 32 LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1 MFL., FESTERÅSEN 3  
190001050  
3350300 31 LAKSEVÅG. GNR 142, BRØSTANESET, FRA  
FRILUFTSLIV TIL BOLIG 3 190940141  
3320901 31 LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1, KJØKKELVIK, MINDRE  
VESENTLIG REGULERINGSENDRING 3 190330848 3326000  
32 LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN 3 -  
3325600 32 LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4,  
DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET 3  
Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til  
eiendommen.

### Utleieadgang

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1. ledd nr. 3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Adgangen til bruksoverlating (utleie) er begrenset, og andelseiere i borettslag har uten styrets godkjenning rett til å leie ut på døgn- og ukesbasis opptil 30 dager i året, (kortidsleie). Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6.

### Informasjon om borettslaget

Olsvikstallen Borettslag  
945630787  
Olsvikstallen 21

Ønsker du ytterligere informasjon om borettslaget, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

### Forkjøpsrett

Leiligheten har vært utlyst i forkant av salget. Konferer megler om noen søkere har meldt seg.

### Styregodkjenning

Ervervet krever godkjenning av borettslagets styre. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

For styregodkjenning av nye andelseiere send mail til [post@olsvikstallen.no](mailto:post@olsvikstallen.no).

### Forretningsfører

Obos

### Dyrehold

Hvis du har planer om å anskaffe husdyr, må du fylle ut et søknadsskjemaet. Skjemaet skrives ut, signeres av søker, nærmeste naboer og legges så i styrets postkasse (på redskapsboden utenfor nr. 31), evt. sendes som pdf-fil til [post@olsvikstallen.no](mailto:post@olsvikstallen.no).

Alle husdyr skal være registrert og godkjent av styret. Uregistrerte dyr som har tilhold på borettslagets område vil bli fjernet i samarbeid med dyrevernsmnd.

Beboere som vil anskaffe husdyr må ha godkjenning av styret og sine naboer.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye katter, med unntak av registrerte rasekatter (innekatter).

Hundeeiere som ikke lenger har den hunden de har fått godkjent, må søke på nytt før de anskaffer ny hund.

Hunder som er til sjenanse for naboer p.g.a stadig bjeffing, vil ved gjentatte klager blir forlanget fjernet for godt fra borettslaget.

Det er, ifølge norsk lov, båndtvang for hunder. Den gjelder uten unntak. I Olsvikstallen er det også båndtvang for katter som ferdes ute.

Løse hunder og katter kan uten varsel bli tatt hånd om av dyrevernsnemnda, eier må da dekke utgiftene, og selv hente dyret tilbake.

dekke utgiftene, og selv hente dyret tilbake.

Ved gjentakelser vil styret forlange at dyret blir omplassert eller avlivet.

### Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr Type Restsaldo Restløpetid Term Avdr.frihet Type Rente pr. år til og med rente

\* NORDE2-67140521075A 71.900.489,- 28 år 2 md. 4 Flyt 5,30%

\* NORDE3-67140521466A 9.167.631,- 28 år 2 md. 4 Flyt 5,30%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

KapitalLånennummer Restsaldo kostnader

\* NORDE2-67140521075 406.278,- 2.332,-

\* NORDE3-67140521466 51.201,- 298,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 458.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.236,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 3.930,-

Garasje 325,-

Strøm elbil 9,-

Dugnad 50,-

Renhold 100,-

Andel Finans 2.354,-

Tv-anlegg 468,-

### Diverse

Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

Ved oppussing av leiligheter må beboerne om nødvendig gjøre ren heis og gang etter seg.

Avfall og emballasje må kjøres bort.

Renner og sluker på terrasser skal jevnlig rengjøres.

Ved mye snø på terrassene må det måkes en bred renne fra altandør og frem til rekkverket.

For bestilling av nøkler ta kontakt med styret på mailadresse: [post@olsvikstalle.no](mailto:post@olsvikstalle.no) For elbil lading – ta kontakt med styret på mailadresse: [post@olsvikstallen.no](mailto:post@olsvikstallen.no)

Det ble gjennomført et beboermøte vedrørende rehabilitering av rør og luftlekkasje i mars 2024. Til stede var representanter fra Magnus Legal, Bank Advisor og Inventura, for å informere om aspekter ved en slik rehabilitering. Vitek ble valgt til å gjennomføre en kartlegging av avløpsrør, rapport ble overlevert styret ved nyttår. Inventura og Sweco ble i en tidlig fase engasjert for å bistå i prosjektfasen for kommende rehabilitering.

Rehabiliteringen av rør er nå startet:

Avløpsrørene ute ble fornyet vår 2024. Nå jobbes det med å skifte rustne stoppekraner og flytte både disse og oppleggskraner til mer tilgjengelige steder. I 2025 vil fase 3 av prosjektet starte, da er det rør i rør inn til alle leiligheter som ikke har gjort dette arbeidet og/eller er foreldet.

Luftlekkasjer må hele boligkompleks termogotograferes og det vil bli avsatt midler til dette i neste års budsjett.

Stigerør og vannrørkontroll er foretatt og disse er vurdert til å holde holde en god kvalitet og vil ha en lang holdbarhet og vil derfor ikke være behov for ytterligere tiltak på dette området i forkant av rør-i-

rør-prosjektet iflg broettslaget.

10.oktober ble det gjennomført en kartlegging av rør-i-rør prosjektet i samråd med en mulig samarbeidspartner.  
Svar på dette er ikke gitt beboerne pt.

Borettslaget gir en refusjon på intill kr 98 000,- for de beboere som dekker kostnader for rør i rør, sluker og det som forskrifter krever i våtrom idag. Det er på bad, vaskerom, toalett og kjøkken.

## Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsssakkyndig 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 overtakelse 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 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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 kjøpers 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.

# Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

## Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1, 2 og 3 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på etasjeskille/gulv mot grunn, innvendige trapper, innvendige dører, bad overflater og vegger, bad overflater gulv, bad sluk/membra og tettesjikt, bad sanitærutstyr og innredning, vaskerom overflater gulv, vaskerom sanitærutstyr og innredning, vannledninger, varmtvannstank og elektrisk anlegg. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:3 er satt på vaskerom sluk,membran og tettesjikt.

Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

## STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Våtrom > 8.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Sluk av plast.

Vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Belegg er ikke klemt i sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i

konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 50 000 – 100 000.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > 8.etg. > Vaskerom > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

– Våtsoner mot flislagt bad.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks.

endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

mrk:

– Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.

– Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

– Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte plasser.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2

meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.  
Det

vil

imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak

i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man

vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige trapper

Malt trapp med åpne trinn.

Malte overflater i trinn.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

– Dør mellom entré-gang tar i karm.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

– Treg dør bør justeres.

Våtrom > 8.etg. > Bad > Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt panel i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Noe misfarginger i fuger.

Konsekvens/tiltak

Tiltak

- Bygningsdelen fungerer antatt med avviket.

- Kontroller jevnlig at fuger ikke får sprekkdannelse

Våtrom > 8.etg. > Bad > Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet

hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Bare sluk i lukket dusjhjørne, høyere terskel til dusjhjørne enn til dør.

Dette betyr at ved en eventuell lekkasje utenfor dusjhjørne, vil vann gå ut dør før det kommer til sluk.

- Noe misfarginger i fuger.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Kontroller jevnlig at fuger ikke får sprekkdannelse

Våtrom > 8.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

når dette er nødvendig.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom > 8.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist skader på innredning.

- Mindre svellinger på dører til skap under vask.

- Krakelering i vask.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det er antatt at bygningsdelen fungerer med avviket.

- Tiltak utføres for å lukke avvik.

Våtrom > 8.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv

Belegg på gulv uten underliggende varmekilde.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Rift i belegg ved dør, dette gjør at høydeforskjell til sluk er under 25mm.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet

bygges om. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak

Våtrom > 8.etg. > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap

og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på innredning.

- Mindre svellinger registrert i skap. Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.



- Det er antatt at bygningsdelen fungerer med avviket.

- Tiltak utføres for å lukke avvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran i utvendig bod. Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner >

Varmtvannstank Varmtvannsbereder på

vaskerom. Volum: 194 liter. Produsert:

2001. Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men

ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser

som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Bjerk Hansen. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

### **Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag**

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos EiendomsMegler 1 betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 19 900,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markedspakke komplett, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke Bergen kommune og kr 700,- for e-signering.

### **Tilstandsrapport utført av**

Kristoffer Bjerk Hansen, datert 22.11.2024.

### **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

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 9900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

## Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring
- Planinformasjon fra kommunen
- Basiskart
- Borettslagets vedtekter

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

## Finansiering

Vi tilbyr verdivurdering av din bolig dersom du vurderer salg. Verdivurdering utføres av våre erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

EiendomsMegler 1 tilbyr alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunne hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

## Formaliteter

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i

fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der.

Som en følge av dette har borettslagsloven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag. Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bla. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren kan overlate bruken til ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje. Borettslaget kan fastsette i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og i tillegg arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i laget.

## Fellesgjeld og felleskostnader

Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del – innskuddet – kommer fra andelseier/kjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen – som kan være fra 50 – 90% av totalprisen ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/andelseierene. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen. Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen/salgssummen vært tildels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet

kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene.

### **Kan man bli ansvarlig for naboens gjeld ?**

I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende – forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

### **IN-ordning, Sikringsfond mv.**

Noen borettslag har en IN-ordning, dvs.at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at borettslagets risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

### **Ansvarlig Megler**

Avdelingsleder/eiendomsmegler/jurist Trude Gunnlaugsson  
Mobil 48 88 84 01  
E-post [tgg@kapa.no](mailto:tgg@kapa.no)

EiendomsMegler 1  
Vestkanten Eiendomsmegling AS  
Lyderhornsveien 351, 5881 Bergen  
Org.nr: 995601508  
[www.kapa.no](http://www.kapa.no)

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 26.11.2024







Vedlegg og dokumenter



# Tilstandsrapport

- Terrasseblokk
- Olsvikstallen 31, 5184 OLSVIK
- BERGEN kommune
- # gnr. 142, bnr. 43
- # Andelsnummer 108

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.11.2024    Rapportdato: 25.11.2024    Oppdragsnr.: 20334-1943    Referansenummer: IN1020  
Autorisert foretak: Bjerk Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen    Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



## Norsk takst

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



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

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

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

## Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verddivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bjerk-takst.no  
936 32 622



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 BYGNINGSELEN 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 generell 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

### Takstobjektet:

Tre-roms andelsleilighet over to plan.  
Vestvendt terrasse på 37,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Tilhørende eksterne boder i 6. og 8.etg.

### Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1982 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

### Terrasseblokk - Byggeår: 1982

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Grunnmur:

Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

#### Drenering:

Tilfyltte masser og steinsatt inntil grunnmur.

#### Fasade:

Ytterveggene er utført trekonstruksjoner med utvendig trekledning og fasadeplater.

#### Tak:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

#### Vinduer:

Isolerglass i pvc karmen.

#### Dører:

Ytterdør: Hvitt dørbblad med felt av cotswoldglass.

Ytterdør bod: Malt dørbblad.

Terrassedør: Hvitt pvc dørbblad med felt av isolerglass.

#### Terrasse:

Vestvendt terrasse på 37,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### Rom 7.etg:

- Stue: Laminat på gulv, tapet på vegger og malt betong i himling.

#### Rom 8.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, brystningspanel og malt strie på vegger og malt betong i himling.

- Gang: Laminat på gulv, brystningspanel og malt strie på vegger og smartpanel i himling.

- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.

#### Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

#### Innvendig trapp:

Malt trapp med åpne trinn.  
Malte overflater i trinn.

#### Innvendige dører:

Malte tredører.

#### VÅTROM

##### Bad 8.etg:

Areal: 4,3 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.  
Avtreksventil i kasse.  
Sluk av plast.

##### Vaskerom 8.etg:

Areal: 4,1 m<sup>2</sup>.

Belegg på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i vegg.  
Sluk av plast.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Åpen stue/kjøkkenløsning.

Laminat på gulv, tapet på vegger og malt betong i himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

To overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over benkeplaten.

### Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator opplyst via mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

#### Toalettrom 8.etg:

Areal: 2,4 m<sup>2</sup>.

Parkett på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.  
Avtreksventil i vegg.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.  
- Stoppekran i utvendig bod.

#### Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og toalett.  
- Friskluftsventiler i vinduer.

#### Varmtvann:

Varmtvannsbereder på vaskerom.  
Volum: 194 liter. Produsert: 2001.

#### Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i gang.  
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.  
Hovedsikring på 40 ampere.

#### Kurser:

25 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 5 stk.  
10 ampere: 2 stk.

#### El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

#### Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

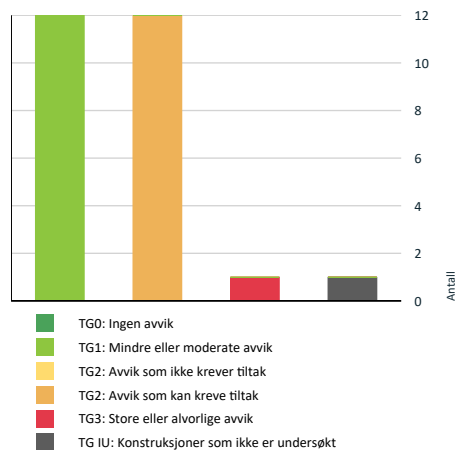
### Terrasseblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

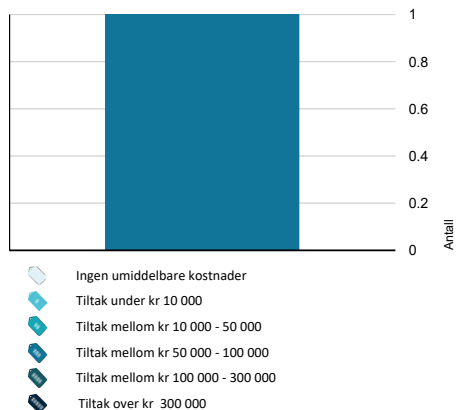
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimater for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvisning til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimater for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimater for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Mrk. fellesdeler:  
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingssår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:  
Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

### Oppsummering av avvik

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

### Terrasseblokk

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 8.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8.etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 8.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 8.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 8.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 8.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 8.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 8.etg. > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TERRASSEBLOKK



Byggeår  
1982

Kommentar  
Opplyst fra Ambita

### Standard

Bygget har normal standard iht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering innvendige overflater:	Oppgraderte overflater mellom 2005-2024.
Diverse moderniseringer:	Ukjent årstall for oppgraderinger: - Dører og vinduer (i regi av borettslaget). - Tak og nedløp (i regi av borettslaget). - Bad. - Kjøkken. - Varmtvannstank.
Elektrisk anlegg:	2023/2024: - Sikringer oppgradert. - Varmefolie stue/kjøkken og en stikkontakt byttet. Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

Ytterdør: Hvitt dørbud med felt av cotswoldglass.  
Ytterdør bod: Malt dørbud.  
Terrassedør: Hvitt pvc dørbud med felt av isolerglass.

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

Vestvendt terrasse på 37,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Terrassen er belagt med fliser.

Rekkverk av aluminiumsprofiler og glassfelt.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,12 meter.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Rom 7.etg:  
- Stue: Laminat på gulv,  
tapet på vegger og malt betong i himling.

Rom 8.etg:  
- Entré: Keramiske fliser på gulv,  
brystningspanel og malt strie på vegger og malt betong i himling.  
- Gang: Laminat på gulv,  
brystningspanel og malt strie på vegger og smartpanel i himling.  
- Sov 1: Laminat på gulv,  
malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.  
- Sov 2: Laminat på gulv,  
malt strie på vegger og malt betong i himling.

Generelt:  
Normal brukslitasje på overflater.  
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.  
S-rom er ikke beskrevet (bod).

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

mrk:  
- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt iht. byggeår/alders.  
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.  
- Målinger er utført punktvis med laser på tilfældige utvalgte plasser.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp med åpne trinn.  
Malte overflater i trinn.

### Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

### TG 2 Innvendige dører

Malte tredører.

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
- Dør mellom entré-gang tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Treg dør bør justeres.

## VÅTROM

### 8.ETG. > BAD

#### Generell

Areal: 4,3 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.  
Innfelte spotlights i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.  
Avtrekkventil i kasse.  
Sluk av plast.

### 8.ETG. > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt panel i himling.  
Innfelte spotlights i himling.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:  
- Noe misfarginger i fuger.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Bygningsdelen fungerer antatt med avviket.  
- Kontroller jevnlig at fuger ikke får sprekkdannelser.

### 8.ETG. > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Bare sluk i lukket dusjhjørne, høyere terskel til dusjhjørne enn til dør. Dette betyr at ved en eventuell lekkasje utenfor dusjhjørne, vil vann gå ut dør før det kommer til sluk.  
- Noe misfarginger i fuger.

### Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Kontroller jevnlig at fuger ikke får sprekkdannelser.

### 8.ETG. > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### 8.ETG. > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.  
• Det er påvist skader på innredning.

# Tilstandsrapport

- Mindre svellinger på dører til skap under vask.  
- Krakelering i vask.

## Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det er antatt at bygningsdelen fungerer med avviket.  
- Tiltak utføres for å lukke avvik.

## 8.ETG. > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, ventil i vegg.

## 8.ETG. > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 40,9 ved 21,3°C og trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 7 vektprosent).

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

## 8.ETG. > VASKEROM

### Generell

Areal: 4,1 m<sup>2</sup>.  
Belegg på gulv,  
malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.  
Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i vegg.  
Sluk av plast.

## 8.ETG. > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

## 8.ETG. > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv uten underliggende varmekilde.

## Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.  
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Rift i belegg ved dør, dette gjør at høydeforskjell til sluk er under 25mm.

## Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.  
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

## 8.ETG. > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for slukløsningen.  
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Belegg er ikke klemt i sluk.

## Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.  
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.  
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.  
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 8.ETG. > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.  
- Mindre svellinger registrert i skap.

## Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det er antatt at bygningsdelen fungerer med avviket.  
- Tiltak utføres for å lukke avvik.

## 8.ETG. > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, ventil i vegg.

## 8.ETG. > VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.  
- Våtsoner mot flislagt bad.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

## KJØKKEN

### 7.ETG. > STUE/KJØKKEN.

### TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning.  
Laminat på gulv, tapet på vegger og malt betong i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
To overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over benkeplaten.

mrk:

Normal brukssitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

### 7.ETG. > STUE/KJØKKEN.

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator opplyst via mekanisk avtrekk.

## SPELALROM

### 8.ETG. > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Areal: 2,4 m<sup>2</sup>.  
Parkett på gulv,  
mdf panel på vegger og malt panel i himling.  
Innfelte spotlights i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.  
Avtreksventil i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.  
- Stoppekran i utvendig bod.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og toalett.  
- Friskluftsventiler i vinduer.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på vaskerom.  
Volum: 194 liter. Produsert: 2001.

## Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannsbereideren er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

## Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.  
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

### TG 2 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 elektrisk virksomhet, og en bygningsakkryndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 elektrisk virksomhet.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskap i gang.  
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.  
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:  
25 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 5 stk.  
10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:  
- Opplyst gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så lenge jeg har bodd i leiligheten.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

- Utskiftning av innmat sikringsskap etter tilbud (samsvarserklæring framvist) 2024.

- Varmefolie i stue og kjøkken. bytte av stikk fra innfelt til påvegg 4 veis (samsvarserklæring framvist) 2023/2024.

Selger kjøpte boligen i 2005, arbeider før dette er ikke kjent.

5. 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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilbø eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

Ja

**Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det det elektriske anlegget.**

## 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 bygningsakkyndig 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.*

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Slukkeapparat med skum fra 2021, skal ikke være over 5 år.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei - En røykvarsler i 8.etg. er ikke koblet til, denne er brukt til å skjule koblingsboks.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

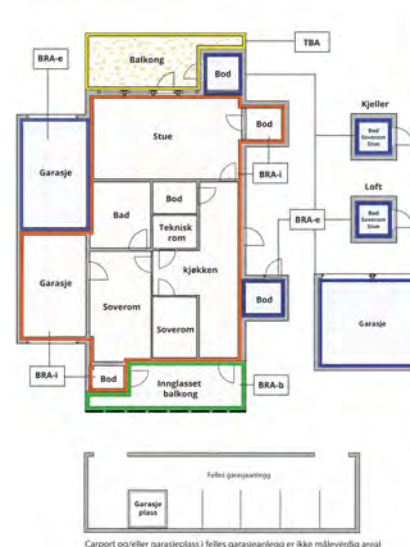
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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).
	Arealet 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 kaldioflo, 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

### Terrasseblokk

#### 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)		
6.etg		4		4	
7.etg.	50			50	
8.etg.	60	3		63	38
<b>SUM</b>	<b>110</b>	<b>7</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.etg		Bod.	
7.etg.	Stue/kjøkken.		
8.etg.	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Bod.	Bod.	

#### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 7.etg:  
- Stue/kjøkken: 50,4 m<sup>2</sup>.

Arealer 8.etg:  
- Entré: 1,8 m<sup>2</sup>.  
- Gang: 17,0 m<sup>2</sup>.  
- Sov 1: 13,1 m<sup>2</sup>.  
- Sov 2: 12,2 m<sup>2</sup>.  
- Bad: 4,3 m<sup>2</sup>.  
- Vaskerom: 4,1 m<sup>2</sup>.  
- Toalettrom: 2,4 m<sup>2</sup>.  
- Bod: 3,1 m<sup>2</sup>.  
- Utvendig bod: 3,1 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

#### Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er åpnet opp mellom utvendig bod og vaskerom.

Det er ukjent om om branncelleinndelingen er ivare tatt rundt dette.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se tilbygg/modernisering.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### 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)
Terrasseblokk	106	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Åse Synneva Aga Stubbsve	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	142	43		0	37177.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Olsvikstallen 31

#### Hjemmelshaver

Olsvikstallen Borettslag

## Andelsobjekt

<b>Boligselskap</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Leil. nr.</b>	<b>Forretningsfører</b>	<b>Eier av adkomstdokumenter</b>
H0803/Olsvikstallen Borettslag	945630787	H0803	OBOS tlf. 22 98 14 81 www.obos.no	Åse Synneva Aga Stubbsve

## Innskudd, pålydende mm

<b>Andelsnummer</b>	<b>Andel fellesformue</b>	<b>Andel fellesgjeld</b>
108	38 873 31.12.2023	457 479 01.11.2024

### Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.236,- pr. md.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde i Olsvik. Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse, rekkehus og næringsbygg.

Kort vei til Vestkanten kjøpesenter, samt dagligvarebutikk rett ved boligen. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla. Olsvikhallen, Mathopenhallen, Alvøen Idrettspark, Vannkanten, Iskanten, Vadmyra idrettsanlegg mm i området Bergen Vest, samt skoler som Olsvik Skole, Olsvik VGS, Mathopen Skole, Alvøen Skole, Loddefjord Skole og Vadmyra Skole. Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum, Fyllingsdalen og andre bydeler.

### Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

## Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).  
Planid: 65270000.  
Saksnr: 201418880.  
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.  
Type plan: Kommuneplanens arealdel.  
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) \*  
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (3320400).  
Planid: 3320400.  
Saksnr: 1900/714.  
Planens navn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 13, ENDRING  
Type plan: Eldre reguleringsplan.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.  
Vedtatt i kraft: 18.10.1983.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (3320200).  
Planid: 3320200.  
Saksnr: -  
Planens navn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN  
Type plan: Eldre reguleringsplan.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.  
Vedtatt i kraft: 01.09.1980.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (3320100).  
Planid: 3320100.  
Planens navn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK. OMRÅDE 4. OLSVIKTJERNET.  
Type plan: Eldre reguleringsplan.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.  
Vedtatt i kraft: 11.05.1976.

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

Annen informasjon:  
Grunnkrets: Olsvikfjellet.  
Valgkrets: Olsvik valgkrets.  
Kirkesogn: Olsvik.

### Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.  
Tomten er for uten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div. interne veier, lekeplass, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

### Parkering

Opplyst i felles parkeringsanlegg.

## Om borettslaget

Olsvikstallen Borettslag ble bygget i 1982/1983 og består av totalt 184 boenheter fordelt på 154 blokkleiligheter i fire terrasseblokker og 30 rekkehus. Borettslaget har forkjøpsrett. Styreleder: Øyvor Ragnhild Johnson tlf: 99590128. E-post: post@olsvikstallen.no

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:  
Organisasjonsnummer: 945 630 787.  
Navn/foretaksnavn: Olsvikstallen Borettslag.  
Organisasjonsform: Borettslag.  
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.  
Stiftelsesdato: 19.04.1977.  
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring				
<b>Kommentar</b>				
Felles byggforsikring.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger			Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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 brukeren 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 tjenestetyper.

## PREISERINGER

- 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 bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeltetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal sliitasjegrad: 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.
- Areal 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/IN1020>

## 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

Olsvikstallen 31, 5184 OLSVIK

25 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olsvikstallen 31	Olsvikstallen 31	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2005

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.

2005 til 2024

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

Stubsve, Åse Synneva Aga

## 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

2006

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppretting av div feil i rap. 0604251 fra BKK

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kjell Hansen elektro

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flislegging av terrasse

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Format

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## 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

Beskriv feilen og omfanget

Div. feil påpekt av BKK

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Instrument. varmemefolie gulv l. etg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Risøen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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 setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i 3 fliser på terrasse

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 sjenanse 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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget er i kartleggingsfase for rehabilitering av vannrør

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 94280361



## Egenerklærings skjema

Name

Stubsve, Åse Synneva

Date

2024-11-25

Identification

 bankID Stubsve, Åse Synneva



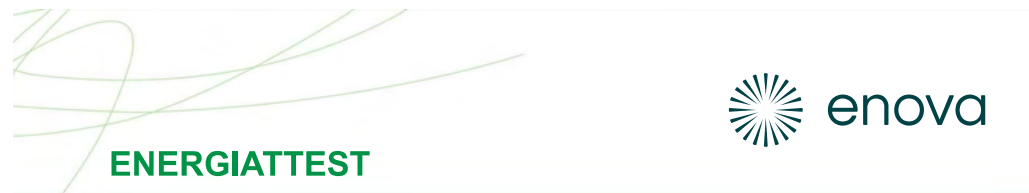
## Egenerklærings skjema

Signed by:

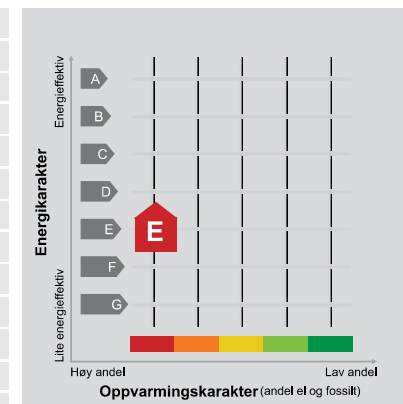
Stubsve, Åse Synneva

25/11-2024  
21:25:19

BANKID



Adresse	Olsvikstallen 31
Postnummer	5184
Sled	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	139729161
Bruksenhetsnummer	H0803
Merkenummer	Energiattest-2024-52641
Dato	20.11.2024



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





BERGEN  
KOMMUNE

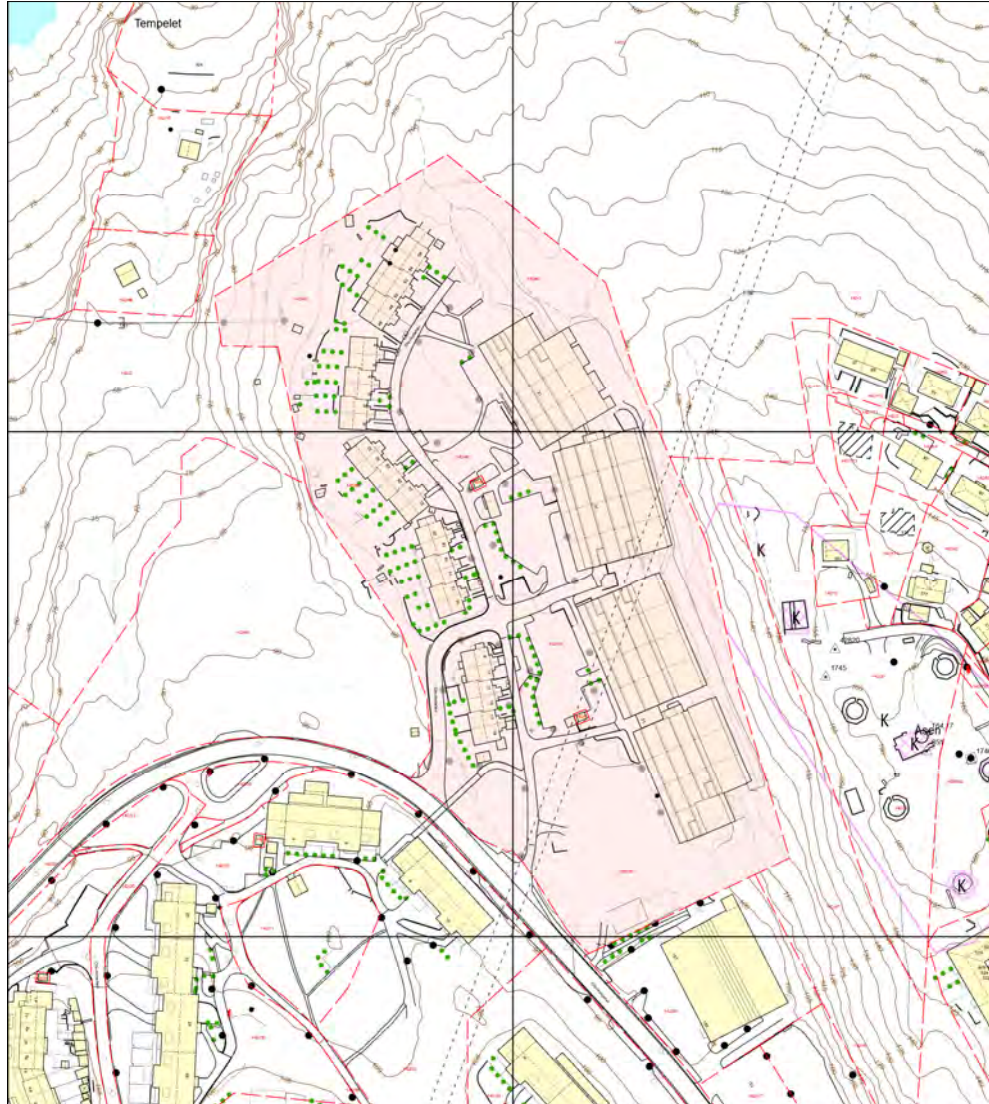
# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:2000  
Dato: 14.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 142/43/0/0  
Adresse: Olsvikstallen 31, 5184 OLSVIK m.fl.



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	

## Vedtekter For Olsvikstallen borettslag

for Borettslaget Olsvikstallen borettslagborettslag org nr 945630787 tilknyttet OBOS boligbyggelag. Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.04.77, 24.september 2015, 24.09.2020 og sist endret den 29. april 2022. Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6 juni 2003, nr. 39

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Olsvikstallen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lågets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS 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) Unsett 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) 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 borettslagets styre 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 vedtektenes.

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

### 4. Boret 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 bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

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

### 5. Vedlikehold

#### 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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 innsekter 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.

#### **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, 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) Borettslaget refunderer utgifter knyttet til utskifting til rør i rør i vegg i forbindelse med rehabilitering av våtrom. Styret fastsetter fastpriser for hver enkelt andel, prisene markedsjusteres hvert 3 år for å unngå for store forskjeller i pris. Andelseiere må søke til styret om refusjon før arbeidet starter.

## **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. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den tid 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.

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

### 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for

seg selv eller nærstående 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.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 142/43/0/0  
Utlistet 14. november 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260501734	Grunneiendom	0	Ja	37 181,0 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 utlistingen.

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">3320200</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.09.1980		90,0 %
<a href="#">3320100</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		9,8 %
<a href="#">3320400</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT I3, ENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1983	<a href="#">190000714</a>	0,2 %

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">3320002</a>	31	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 142, LNO OMRÅDE 4 FELT C, SKJENET BORETTSLAG	25.04.1979	
<a href="#">3320003</a>	31	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET, BUSSLØYFE VEG A	27.04.1977	

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>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	90,3 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	9,7 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	< 0,1 % (4,9 m <sup>2</sup> )

### Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	17,9 %

### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomscred og snøskred	40,6 %

### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	14,6 %
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	8,3 %

### Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,8 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">3350000</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OLSVIK, BRØSTANESSET	3	-
<a href="#">60040000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 142 BNR 2, OLSVIK, REGULERINGSENDRING	3	<a href="#">200001841</a>
<a href="#">3355100</a>	32	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1 MFL., FESTERÅSEN	3	<a href="#">190001050</a>
<a href="#">3350300</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 142, BRØSTANESSET, FRA FRILUFTSLIV TIL BOLIG	3	<a href="#">190940141</a>
<a href="#">3320901</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1, KJØKKELVIK, MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3	<a href="#">190330848</a>
<a href="#">3326000</a>	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN	3	-
<a href="#">3325600</a>	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET	3	-

### Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i

kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 14. november 2024



## Planinformasjon

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

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

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

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

[Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018](#)

### **Kommunedelplan**

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

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

### **Reguleringsplan**

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

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



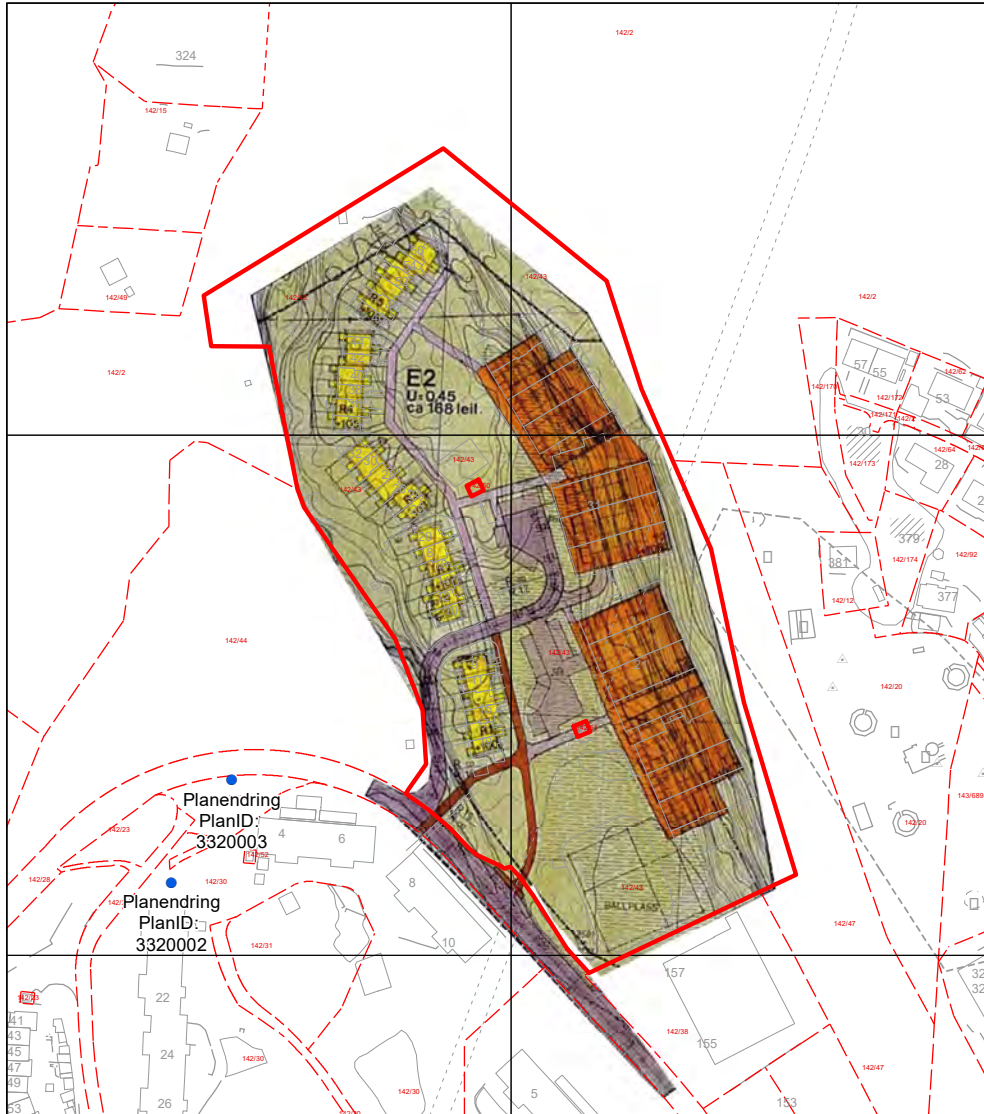


# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3320200  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/43/0/0  
Dato: 14.11.2024 Adresse: Olsvikstallen 31 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>



Eiendomsmarkering

Fylkesrådmannen i Hordaland  
18 APR 1980  
Plan- og utbyggingsavdelinga

## BYGGEOMRÅDER

bolig

erverv

## TRAFIKKOMRÅDER

kjørevei off.

gangvei off.

## ANDRE BESTEMMELSER

småhus 2etg.

terrassehus 5-9etg.

kjørevei felles

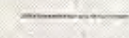
gangvei felles



planens begrensning



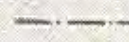
grense reguleringsformål



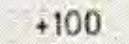
tomtegrense



byggegrense



tidl. grense reguleringsformål



kotehøyde 1.etg.

Planen er utarbeidet av :  
Arkitektene : Aall, Lökeland  
og Ragde A/S.



## LAKSEVÅG . LODDEFJORD NORD / OLSVIK

Område 4 , Olsvikskjenet, Felt E2 , Olsvik-  
stallen B/L .

Forslag til endret reguleringsplan .

Plant: LM  
Teqn: kb  
Date: 22-11-79  
Rev:

MÅL	1:1000	Rev
Plan nr.	R4 33202	Teqn. nr.
		01
Kartbl.	<i>Utsnitt</i>	



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
Reguleringsavdelingen

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-  
rådets vedtak av 7. desember 1979



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 14.11.2024

Arealplan-ID: 65270000

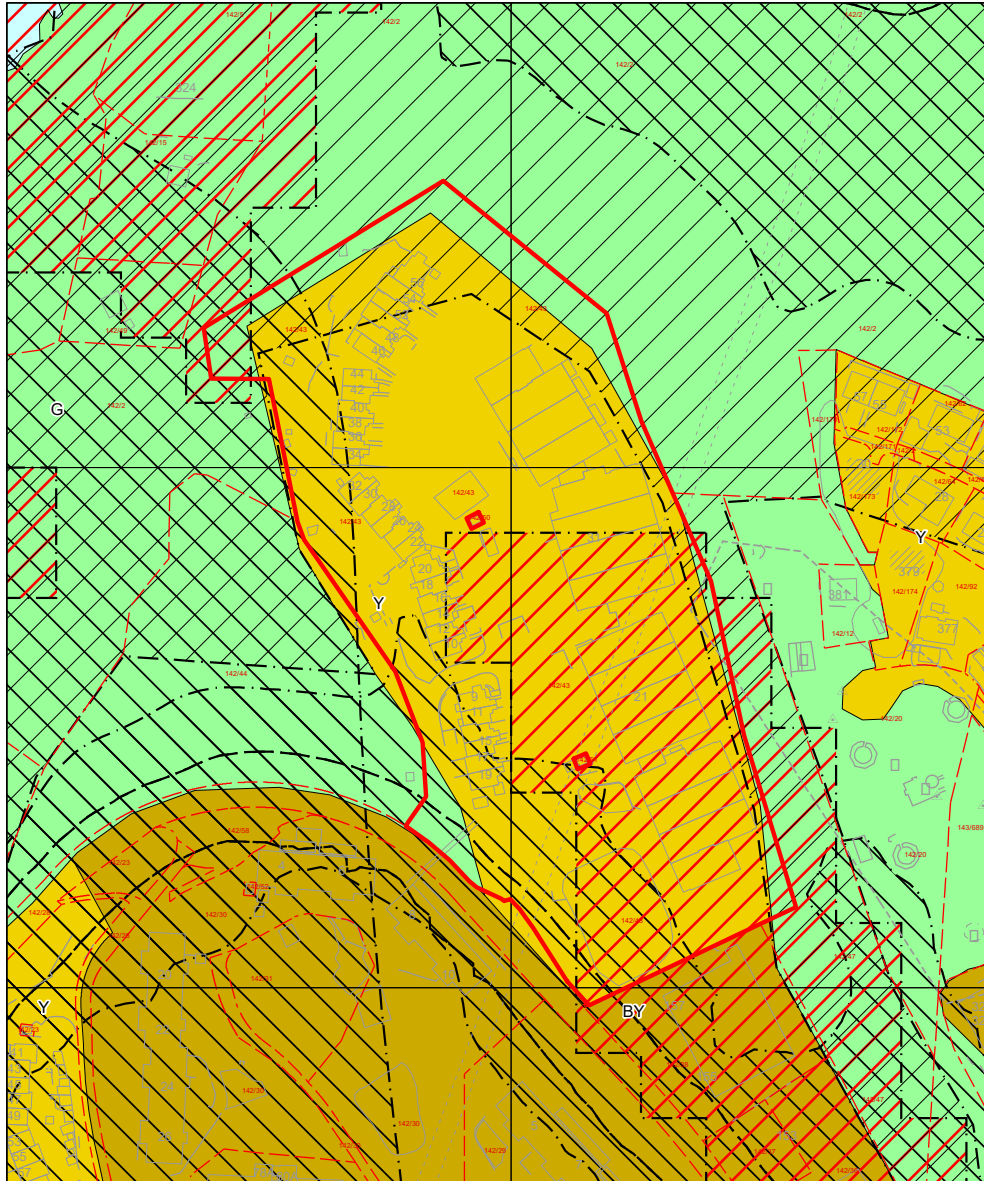
Gnr/Bnr/Fnr: 142/43/0/0

Adresse: Olsvikstallen 31 m.fl.



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

Eiendomsmerking (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Angitthensyn landskap	Byfortettingssone
	Faresone	Ytre fortettingssone
	Støysone gul	Grønnstruktur
	Støysone rød	Bruk og vern av sjø og vassdrag

## Ordensregler

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

1. Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensreglene som er gitt.  
Etter kl. 23.00 skal det være ro i borettslaget.  
Dersom det planlegges sosialt samvær ut over dette tidspunktet bør naboer på forhånd varsles. Naboer skal imidlertid ikke forulempes med høy musikk og støy.
2. Alle ytterdører skal være låst fra kl. 22.00 til 06.00.  
Rømningsveidørene skal alltid holdes stengt.  
Gangene i 4.etg er etter instruks fra brannvesenet også rømningsveier og det er derfor ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, akkebrett og lignende i disse gangene.
3. Det er ikke tillatt med boring og banking etter kl 20.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager.  
Boring og banking er forbudt på søn- og høytidsdager.
4. Beboere oppfordres til å utvise skjønn overfor sine naboer med hensyn til spyling av terrasser, beplantning, utlufting av tøy og lign. - og unngå oppsamling av gjenstander utenfor leiligheten.
5. Alle henvendelser i forbindelse med skadeverk, mangler og lignende skal meldes skriftlig til vaktmester / styret.
6. Parkering tillates kun i garasjer og på avsatte plasser utendørs.  
Det er ikke tillatt å hensette bobiler, campingvogner, båter, tilhengere, ikke kjørbare eller uregistrerte motorkjøretøyer o.l i garasjene eller på felles-parkeringsplassene ute.  
Overskridelser kan føre til borttauing på andelseiers regning.  
Parkering foran rekkehusene, blokkene og miljøstasjonen er ikke tillatt.  
Alle med garasjeplass plikter å bruke den for å bedre parkeringsforholdene.  
  
Generelle retningslinjer for bruk av garasjer - gitt av brannvesenet:  
Garasjene tillates ikke nytt til reparasjoner, overhaling eller istandsetting av biler, motorsykler etc.  
Det tillates ikke lagret eller hensatt brennbare saker eller materialer av noe slag, brannfarlig vare, gass under trykk eller lignende i garasjene og bodene i bordgangene.
7. Bare ved særskilte anledninger kan gangveiene til rekkehusene og opp til nr. 21 og nr. 31 nyttes til alminnelig motorisert ferdsel.

8. Enhver beboer har plikt til å informere sine barn om følgende:
  - \* utendørs lek skal ikke være til skade for beplantning, bed, plener eller bygninger.
  - \* Fotballspill skal kun foregå på den tilrettelagte ballbanen.
  - \* Opphold, lek og sykling / skating i ganger eller garasjer er ikke tillatt. Foreldre / foresatte kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skadene.
9. Det er kun tillatt med elektrisk eller gass for grilling på terrassene i blokkene.
10. Det er ikke tillatt å avfyre raketter fra terrassene.
11. Det skal sorteres for papir, glass og metall og restavfall.  
Alt husholdningsavfall skal legges i containerne.
12. Enhver beboer skal ivareta sine vedlikeholdsplikter flg. BRL vedtekter pkt. 5
13. Renner og sluker på terrasser skal jevnlig rengjøres.  
Ved mye snø på terrassene må det måkes en bred renne fra altandør og frem til rekkverket.
14. Ved oppussing av leiligheter må beboerne om nødvendig gjøre ren heis og gang etter seg.  
Avfall og emballasje må kjøres bort.
15. Skader som forvoldes med hensikt på eiendommen og dens innretning kan bli påtalt.
16. Det er ikke tillatt å montere badestamp, parabol el. på terrassene.
17. Elektrisk / og rørleggerarbeid i leilighetene skal utføres av autorisert firma.
18. Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret.  
Styret kan pålegge andelseiere å oppgi husdyrholdet hvis deres husdyr fører til ulempe for andre beboere. (Se husdyr-reglementet)

Husk å ha 3. stk 35 amp. sikringer i leiligheten hvis hovedsikringen ryker.

Olsvik 16. nov.2021

Styret.

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 9 900**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 17 500**





## Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Kommune:
Bnr.:	Org.nr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

## Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Denne informasjonen er sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2024, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglings-forskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, EiendomNorge (tidligere Eiendoms-meglerforetakenes 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 forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

### Gjennomføring av 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 forsvarelig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen en budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiver. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvike budrunden på en forsvarelig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uopprett gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Fremgangsmåte ved budgivning:

1. Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.
2. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan.
3. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.
4. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekræftelse) når ditt bud er registrert.
5. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.
6. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekræftelse per SMS.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

### Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett 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.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Full oversikt over økonomien
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 000



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank** **1**  
SØR-NORGE



Velkommen til landets største  
leverandør av eiendomsmeglertjenester

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)