

Øyjordsveien 75A

Nabolaget Øyjorden - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Øyjorden	4 min
Linje 16E	0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen	11 min
Linje F4, L4, R40	7.7 km
Bergen Flesland	25 min

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.)	11 min
393 elever, 21 klasser	1 km
Eidsvåg skole (1-7 kl.)	29 min
219 elever, 17 klasser	1.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.)	5 min
462 elever, 38 klasser	4.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	8 min
598 elever, 39 klasser	4.1 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.)	8 min
287 elever, 20 klasser	6.7 km
Tertnes videregående skole	5 min
370 elever	4.6 km
Åsane videregående skole	8 min
1100 elever	6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Fagerlien Boretslag gjestelader	10 min
---------------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

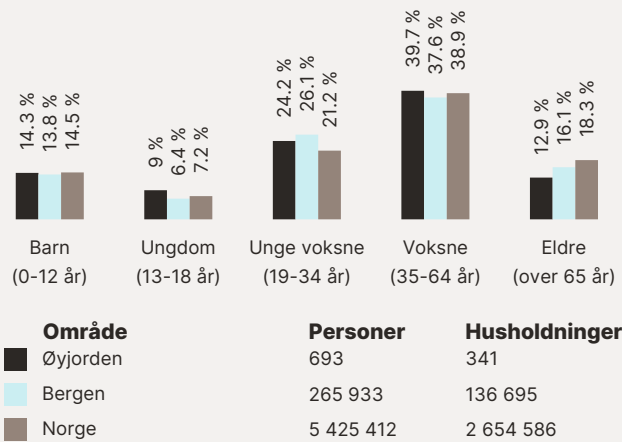


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øyjorden barnehage (0-5 år)	3 min
97 barn	0.2 km
Solbakken barnehage (1-5 år)	9 min
59 barn	0.8 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år)	14 min
19 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Helleveien	13 min
Spar Øyjorden	13 min
PostNord	1.2 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

 Trafikk
Lite trafikk 88/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

-  Hellen skole

Aktivitetshall, ballspill

11 min 

1 km
-  Stemmemyren idrettsanlegg

Aktivitetshall, fotball

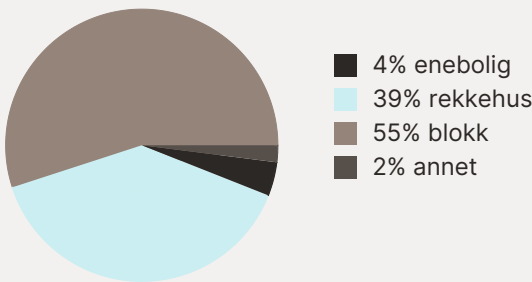
12 min 

1 km
-  Sammen Lehmkuhl

15 min 
-  NEXT Nyhavn

21 min 

Boligmasse



«Flott område med fjell og natur i nærheten. Samtidig kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



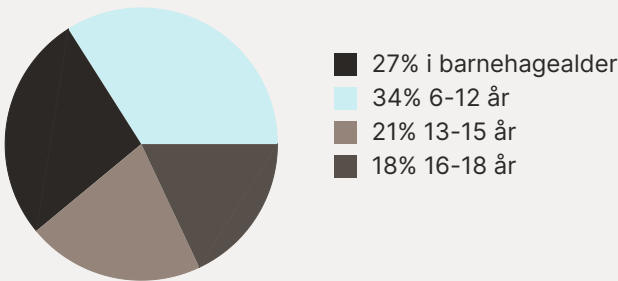
Varer/Tjenester

-  Åsane Storsenter

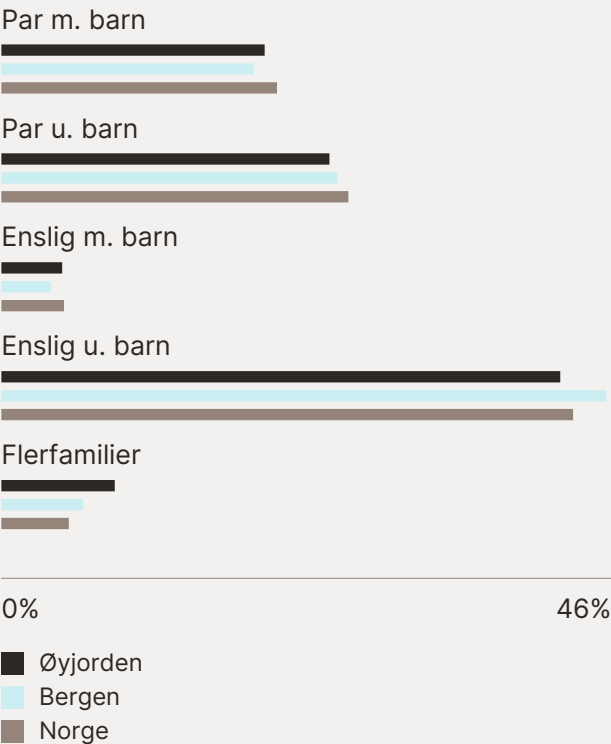
6 min 
-  Vitusapotek Helleveien

13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

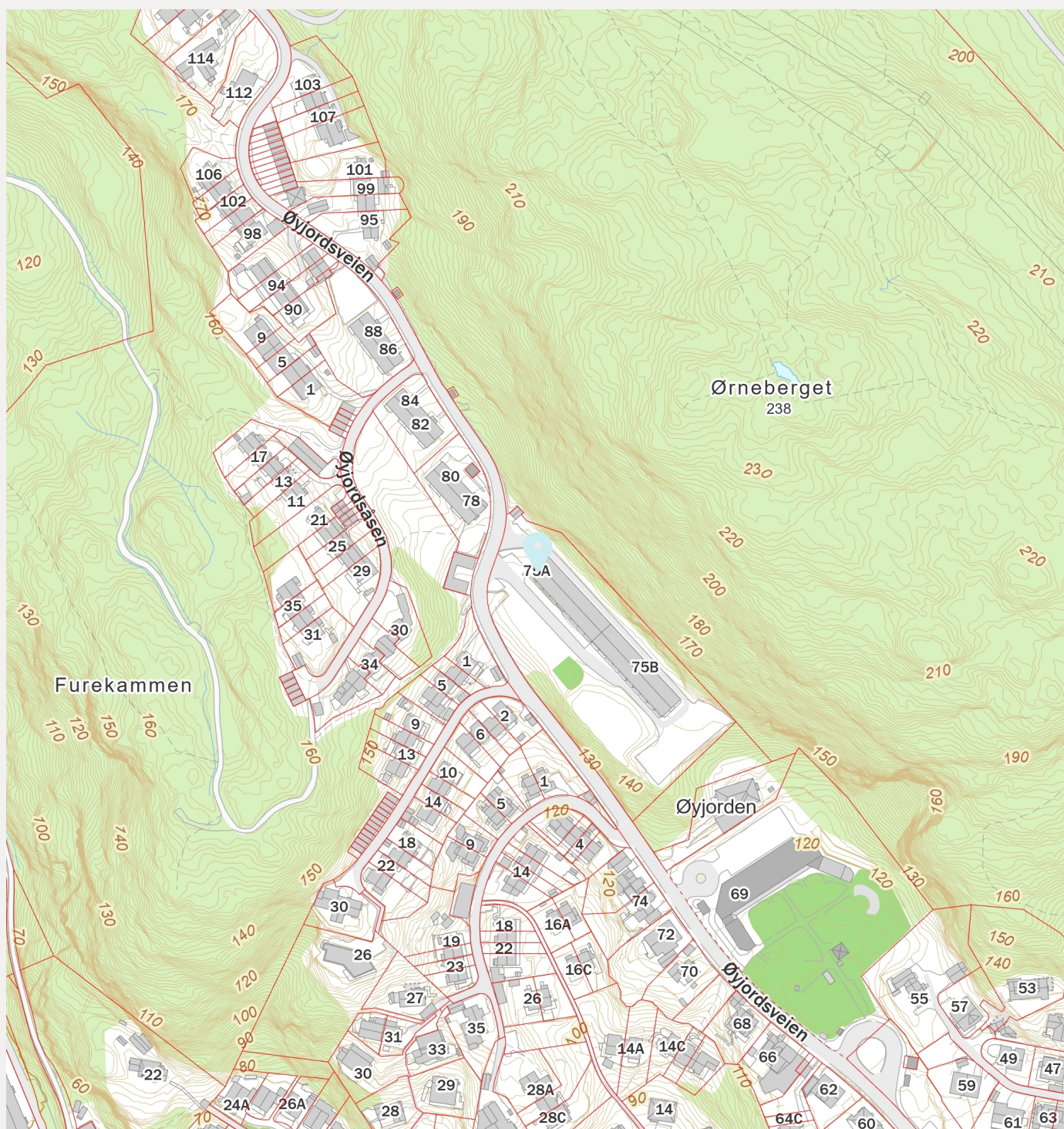
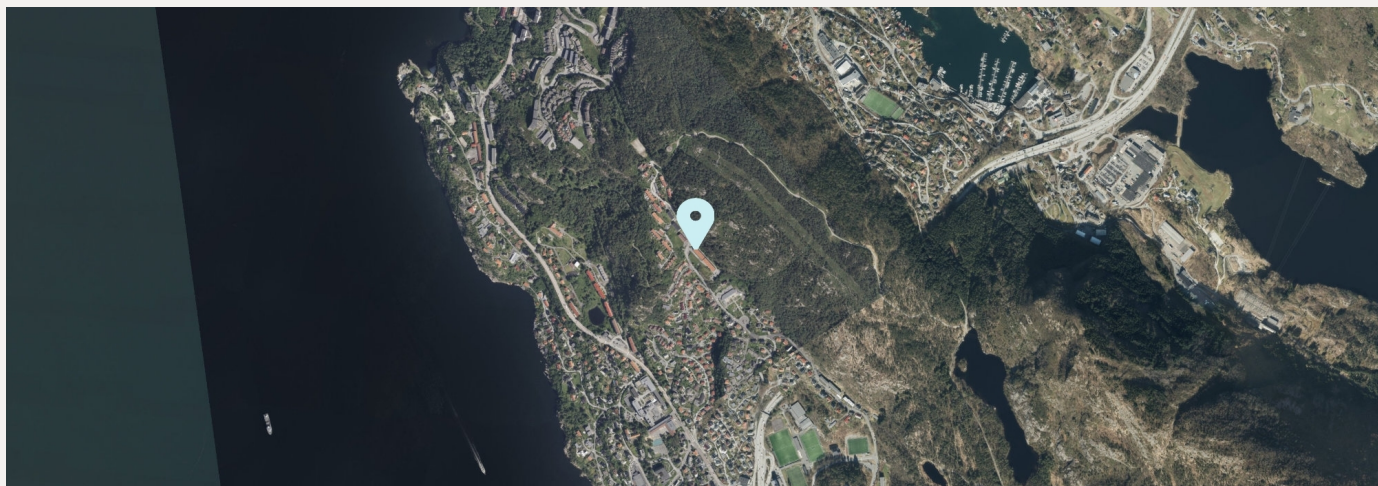


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Leilighet
Øyjordsveien 75 A
5038 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 14/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 1519
Hjemmelshaver:	Fredrik Andersen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1957
Tomt:	8 549 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Andersen
Befaringsdato:	08.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for aksjelaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om aksjeselskapet:

Styretsleder: Gotfred Andenes

Kontaktperson: Gotfred Andenes

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde like ved NHH. Fra leiligheten er det kort avstand til lekeplasser, idrettsanlegg, svømmehall, skoler og barnehager. Det er flere dagligvarebutikker i nrområdet, postkontor samt døgnåpen bensinstasjon. Fra leiligheten er det cirka 10 minutter med buss til sentrum, det er gode bussforbindelser både i retning sentrum og Åsane med Ikea, Åsane Storsenter, Horisont m.m. Umiddelbar nærhet til turområder mot Sandviksfjellet og opp Stoltzekleiven, via Munkebotn. Fine badeplasser i Biskopshavn og på Helleneset.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 931 613 634

Navn/foretaksnavn: AS ØYJORDEN BOLIGSELSKAP I

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995

Stiftelsesdato: 09.11.1954

Takstobjektet:

Aksjeleilighet over to plan.

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,3m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på 5m².

Tilhørende leiligheten er det to boder i kjelleren på henholdsvis 2,4m² og 2,3m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plast til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har gulvbelegg, laminatgulv og teppe.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2013.
- Lagt nye laminatgulv og montert listverk i 4.etasje i 2022.
- Montert skyvedørsgarderobe i gangen i 2022, på soverommet ble det montert garderobe i 2025.
- Beiset gulvet på balkongen i 2025.
- Aksjelaget utførte fasadevask i 2025.
- Malt vegg og himlingsflater.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3. Etasje	19	0	0	0	19	0
4. Etasje	45	0	0	9	45	0
Kjellerbod	0	4	0	0	0	4
Loftsbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	64	9	0	9	64	9
SUM BRA	73					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3. Etasje: Gang(5m²), soverom(9,4m²), kontor(4,9m²).

4. Etasje: Stue og kjøkken(39m²), bad/vaskerom(5,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,4m²), ekstern bod(2,3m²).

Loftsbod: Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

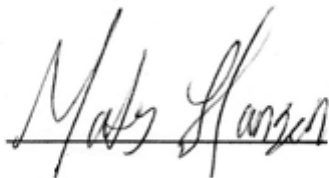
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

14/04/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det er uvisst årsak til valgt løsning i dusjsonen (det er bygget kasse under dusjen).

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2014.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2014.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,3m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen OSO 116 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales enklere tilkomst til varmtvannsberederen, enkel tilkomst er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det er uvisst årsak til valgt løsning i dusjsonen (det er bygget kasse under dusjen).

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales enklere tilkomst til varmtvannsberederen, enkel tilkomst er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250007
Adresse	Øyjordsveien 75 A		
Postnr.	5038	Sted	BERGEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 1 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Fredrik	Etternavn	Andersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Mjelstad VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad i 2013 av faglært. Fjernet badekar og hengt opp ny dusjvegg i 2022 som egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Mjelstad VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av bad 2013

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Delvis dokumentasjon på arbeid gjort i 2013.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Fløysand tak

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet tak i regi av sameiet, 2021.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Felles parkeringsplasser med Aneo som leverandør av el-lader der man tegner eget abonnement og kan bruke alle ladebokser i sameiet.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1519/0/0

Utlistet 11. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261355034	Grunneiendom	0	Ja	8 545,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 11. april 2025



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1519/0/0

Adresse: Øyjordsveien 75A m.fl.

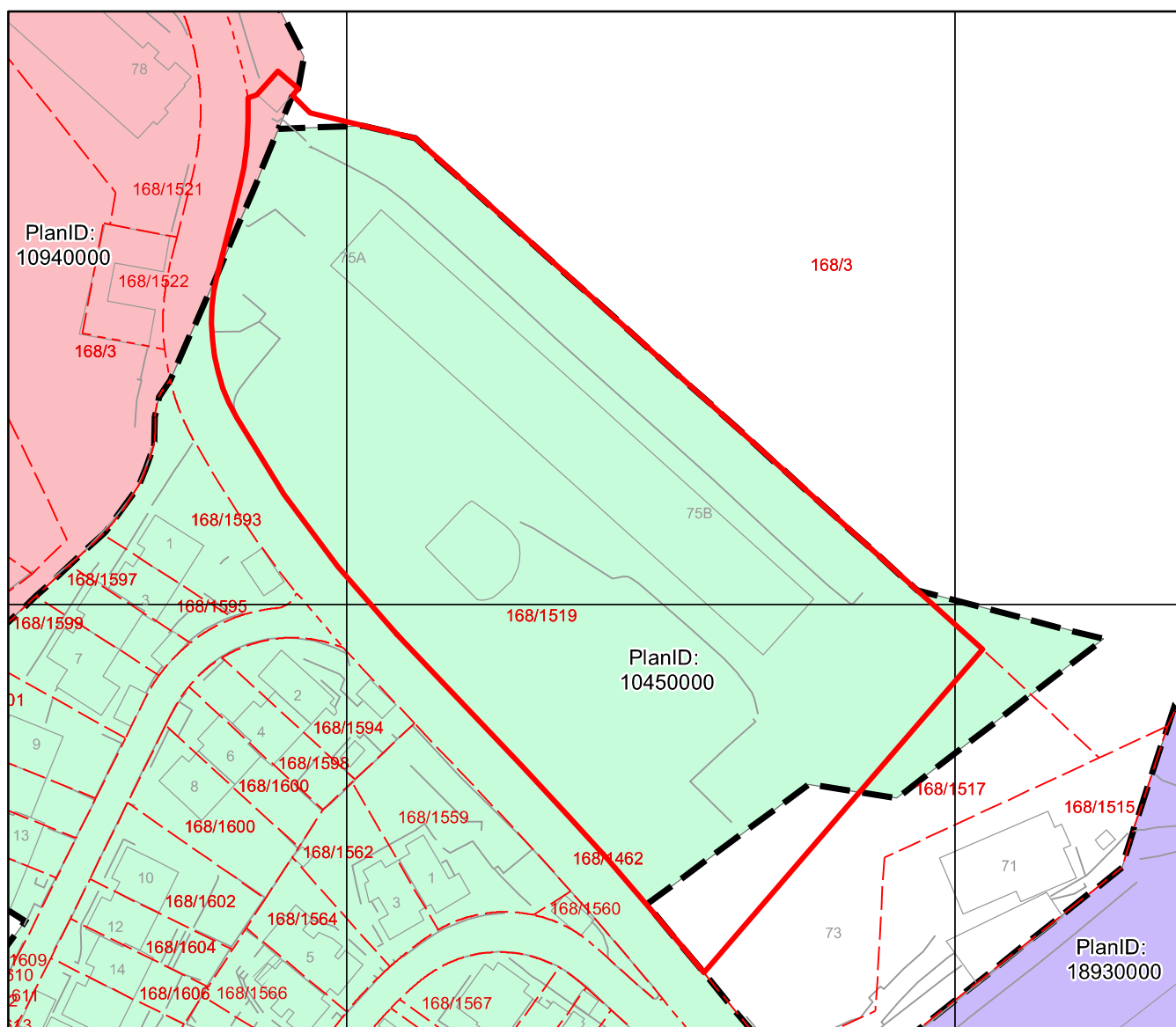


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10450000, 10940000

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10450000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1519/0/0

Adresse: Øyjordsveien 75A m.fl.

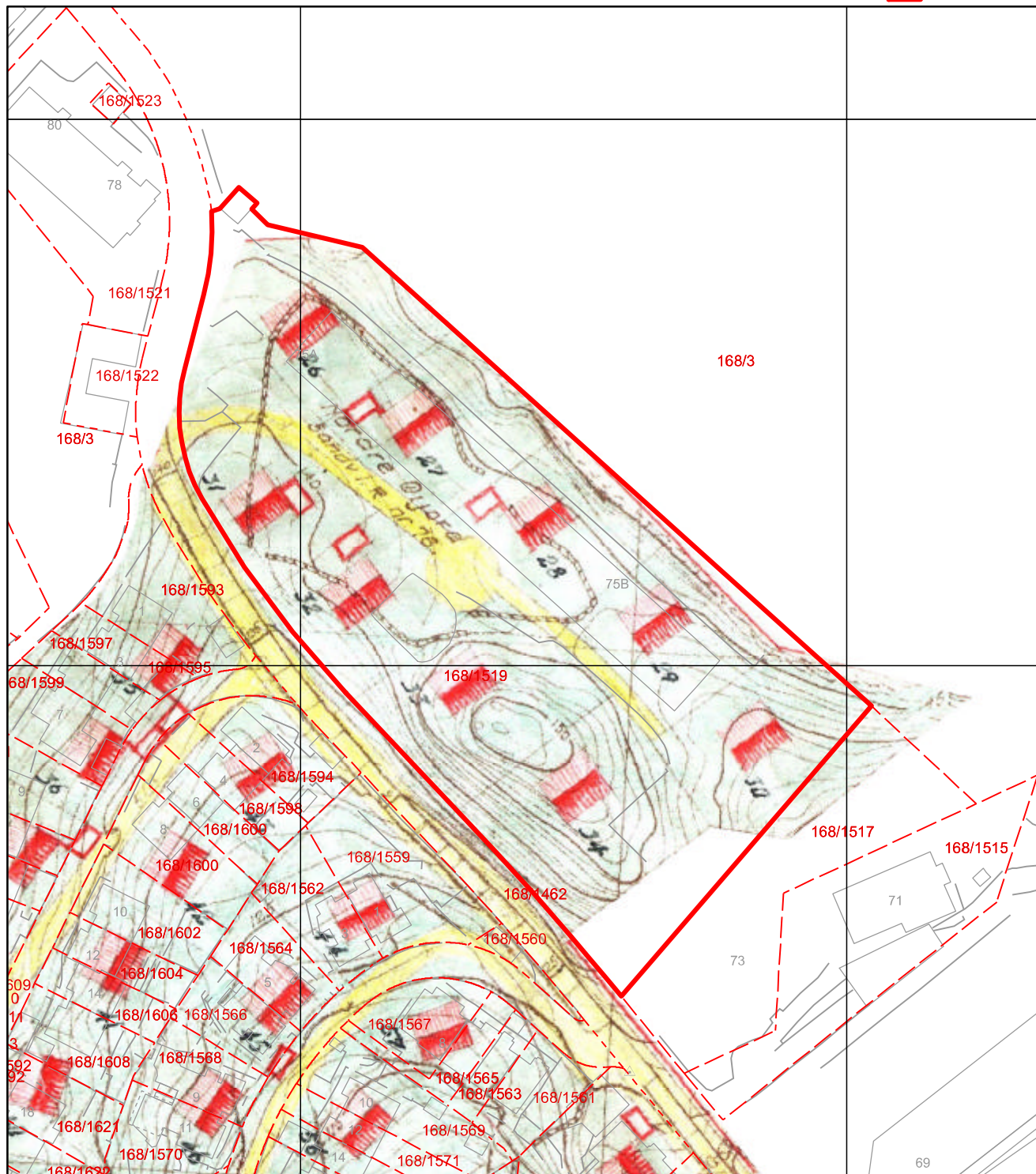


BERGEN
KOMMUNE

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



BILAG C

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR SOLBAKKEN OG NØRDRE ØIJORD.

MÅL 1:1000.

L. 02118 3.

1949

Bergens Kommunes grunn.
Reguleringsplan for Bergen d. 31-1-1948.

Rettet d. 27-4-48.

1:1000.

10 20 30 40 50 75 100 150 Mtr.

Ekvidistanse - 1,0^m.

Oppmålingsjefen i Bergen, mars 1947.

Dr. J. Leiding.

Johan Abrahamson
O. H. Smith

Reguleringslinjer som oppheves

Nye reguleringslinjer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10940000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.04.2025

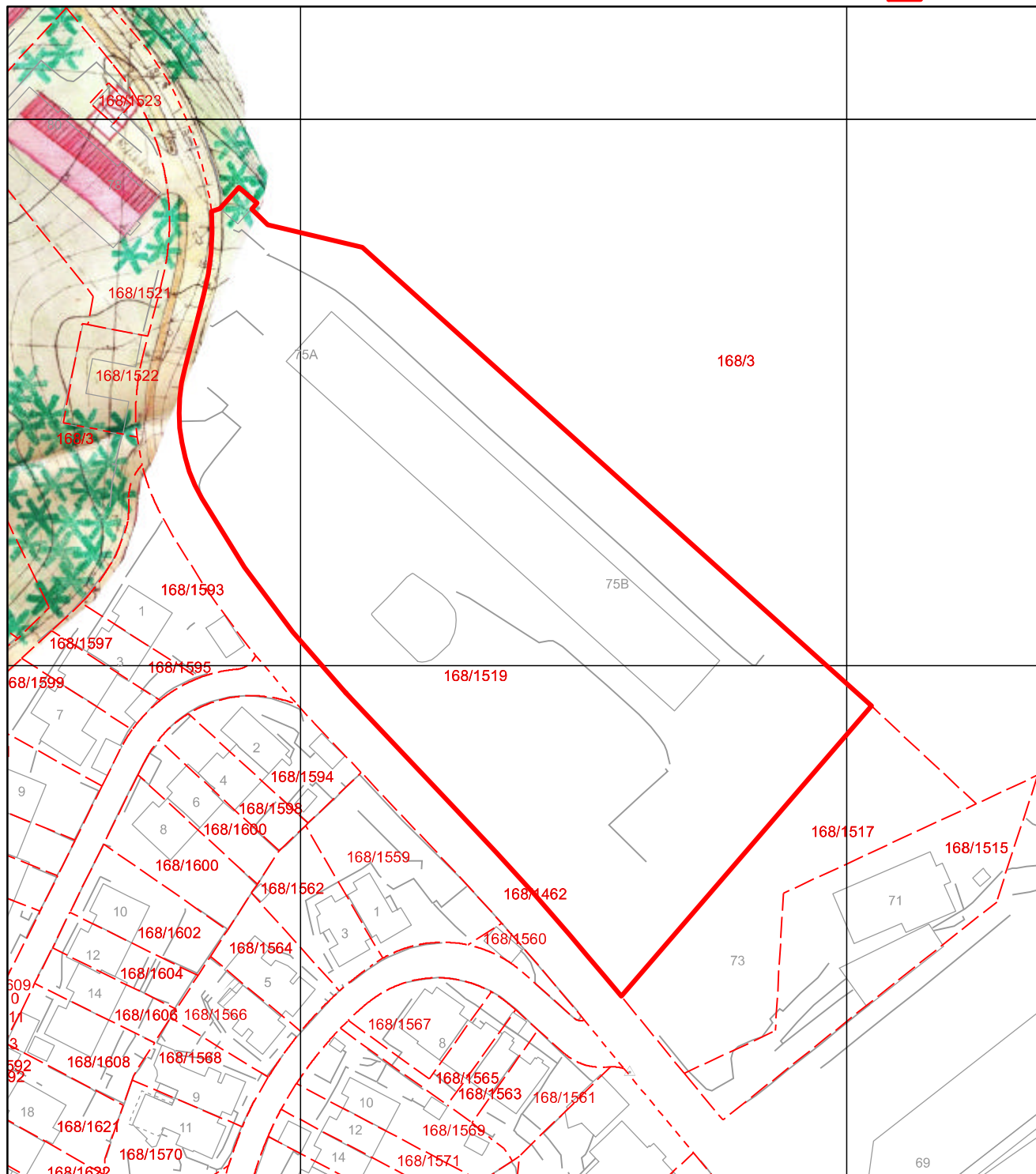
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1519/0/0

Adresse: Øyjordsveien 75A m.fl.



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

 Eiendomsmarkering





BYPLANSJEFER, BERGEN	
Jnr.	1667 1954
Dato	21/9 1956
Blad nr.	11.

KOMM. DEP. TET
01906 / 27. JAN 58
D. 3

BYPLANSJEFER, BERGEN	
Jnr.	330 1958
Dato	18/3 1958
Blad nr.	4/4

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

forslag til reguleringsplan for
NORDRE ØYJORDEN.
 MÅL 1:500.

Reguleringssejeren i Bergen, den 31 jan. 1955.
Garnem uhr

X.21/84

0543 / 1958

2. b. j-nr.

Lesing Quens.



Dette kart er opprignet etter alt. II og alt. IV, utdatt i reg. rådet 35/2-55.
 Veien omgitt for karte 163-164 b. 171. (Hm. m. vesenets skiv. av 13/6-55)
 Rettet 30/4-55.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.04.2025

Arealplan-ID: 65270000

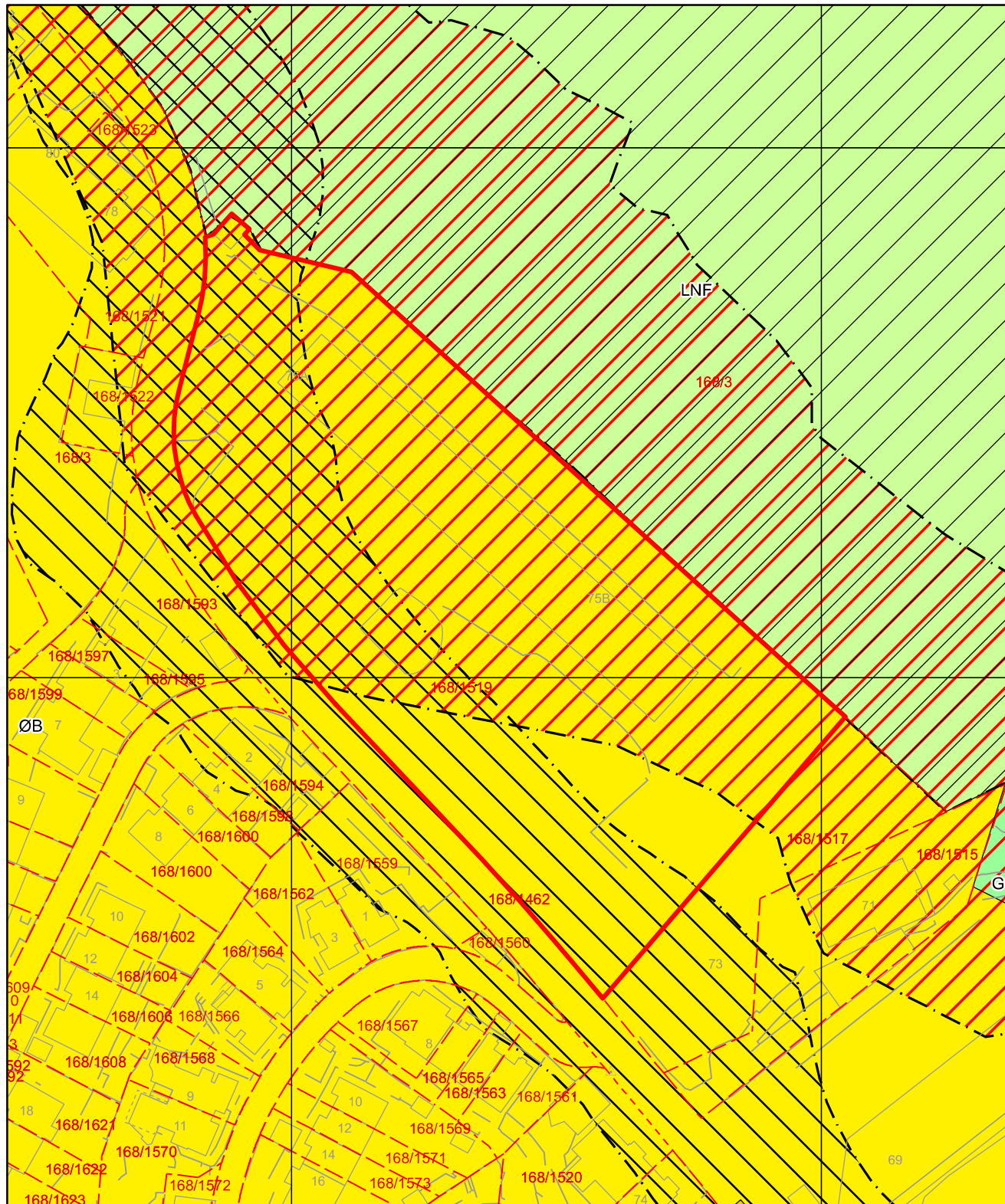
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1519/0/0

Adresse: Øyjordsveien 75A m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn friluftsliv



Faresone



Støysone gul

KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone



Grønnstruktur



LNF



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

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i AS Øyjorden Boligselskap I

Dato: Tirsdag 18. juni 2024
Tid: 19:00
Sted: Øyjordsveien 69, 5038 Bergen (Øyjorden Barnehage)

Agenda:

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

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

8. Valg av nytt styre

Følgende er på valg:

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

9. Oppussing 1 stk. hybler

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

Styret ber generalforsamlingen om følgende vedtak:

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

10. Fasadevask

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

Generalforsamlingen bes om å ta stilling til:

Styret ber generalforsamlingen om følgende vedtak:

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

Alternativt:

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

11. Rens av fjellside

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

Generalforsamlingen bes om å ta stilling til:

Det nedsettes en arbeidsgruppe med 3 aksjonærer (en fra styret) for å utrede saken. Det fremlegges en rapport med tilhørende tilbud for beste løsning for aksjonærene ved neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

12. Innkomne saker

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

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

Bergen, 11. juni 2024
AS Øyjorden Boligselskap I
Styret

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

AS Øyjorden Boligselskap I - Styrets årsberetning 2023

Det ble i 2023 avholdt ordinær generalforsamling i mai måned.

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

Digitalisering / informasjon

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

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

Regnskap (utestående fordringer beboere)

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

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

Ytterdører

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

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

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

Parkeringsplass

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

Elbil-lading (2023)

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

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

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

Økonomi

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

Fellesgjeld (pr. 31.05.2024)

Boligselskapets fellesgjeld:

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

Hybler

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

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

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

Selskapsform

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

Vaskekjeller(e)

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

Bosshuset (avfallshuset)

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

Impregnering av skifer fellesarealer

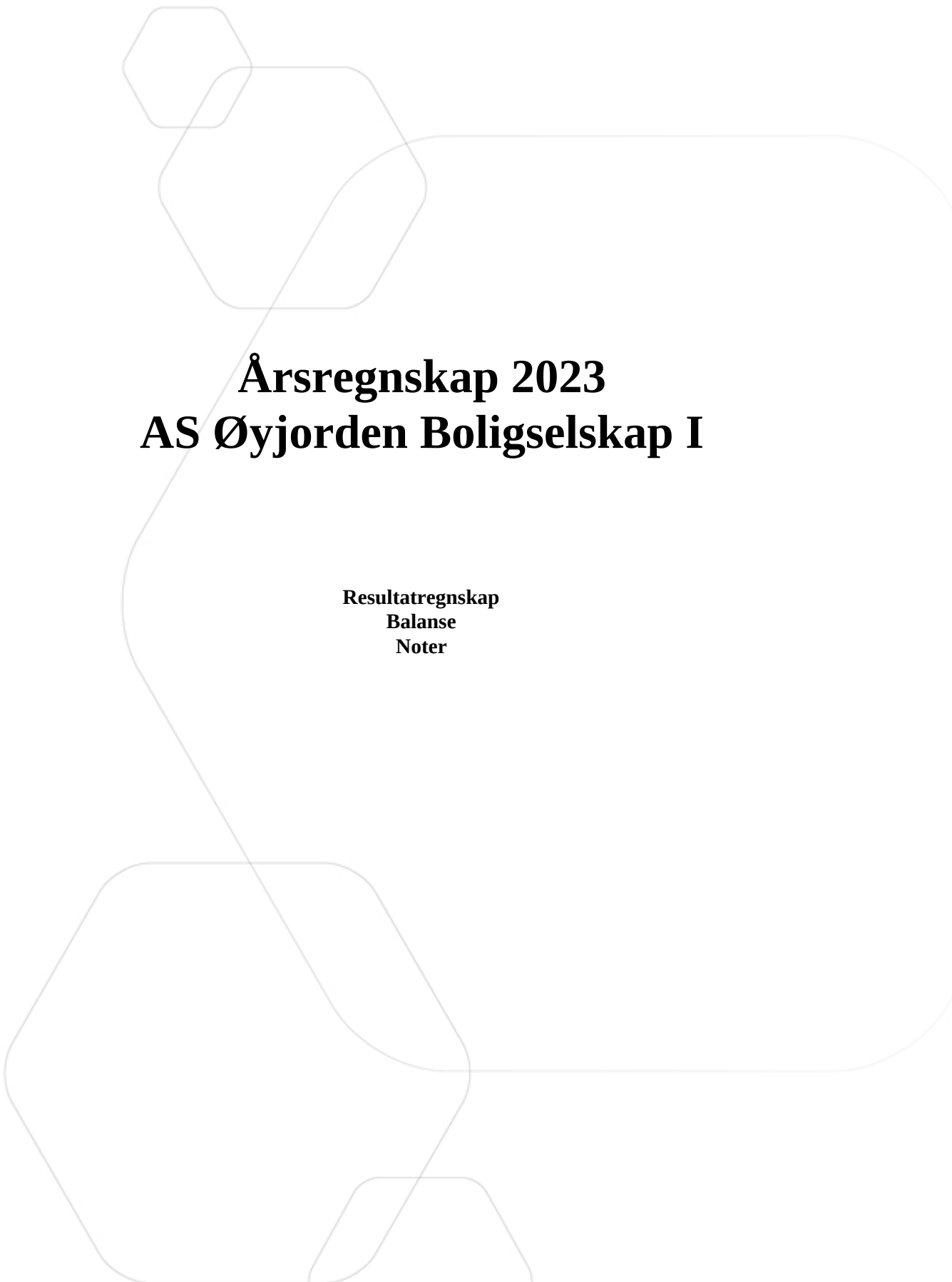
Eir Renhold gjennomførte vask og impregnering av skiferen i fellesarealene. Dette ga godt resultat oppover i trappegangene, men det trengs nok grundigere rengjøring/behandling av skifer i inngangspartiene (pga. mer trafikk).

Styrets arbeid fremover

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

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

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



Årsregnskap 2023

AS Øyjorden Boligselskap I

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Resultatregnskap

AS Øyjorden Boligselskap I

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

Balanse**AS Øyjorden Boligselskap I**

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

Balanse**AS Øyjorden Boligselskap I**

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

Bergen, 20.03.2024
Styret i AS Øyjorden Boligselskap I

Gotfred Andenes
styreleder

Erik Sulebak
styremedlem

Fredrik Marchmann Andersen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Driftsinntekter

Innbetaling av fellesomkostninger og husleie skjer forskuddsvis hver måned.

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

Skatt

Boligselskapet er ikke skattepliktig.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

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

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

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

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

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

Noter 2023

Note 2 Anleggsmidler

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

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

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

Note 3 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	45 940	77 042
Kundefordringer 31.12	45 940	77 042
	2023	2022
+ Årets konstaterte tap på fordringer	7 142	167
Tap på fordringer	7 142	167

Note 4 Egenkapital

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

Noter 2023**Note 5 Fordringer og gjeld**

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

Note 6 Bundne midler

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

UAVHENIGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AS Øyjorden Boligselskap I

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlaget for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av regnskapet

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

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

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

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

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

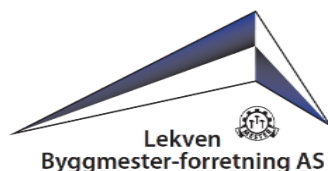
Bergen, 20. mars 2024
Advisor Revisjon AS

Elektronisk signert
Ann-Mari M. Juvik
Statsautorisert revisor

AS Øyjorden Boligselskap I

Budsjett - 2024

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



Deres ref. Styreleder Øyjordsveien 75

Bergen, 05.06.2024

Vår ref. Fredrik Kristoffersen

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

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

Tilleggsarbeider

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

Påslagsprosjenter

- Material 15 %

Med vennlig hilsen
Fredrik Kristoffersen
Lekven Byggmesterforretning AS

Adresse

Storaneset 12
5260 Indre Arna

Telefon

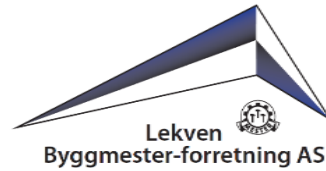
Tlf. 482 63 524

E-post

Fredrik@lekvenbygg.no

Foretaksnummer

914 005 035 MVA



Deres ref. Styreleder Øyjordsveien 75

Bergen, 05.06.2024
Vår ref. Fredrik Kristoffersen

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

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

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

4 : Pristilbudet er gyldig i 60 dager.

5: Avklaringsømte før kontrak evt . Signeres.

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

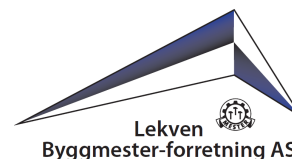
Tilbudsnr

Adresse: Øyjordsveien 75A, Bergen

Pristilbud:02

E-post: oyjordsveien75b@gmail.com

Kunde: Styreleder Øyjordsveien 75



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

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

Oppussing hybel

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

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

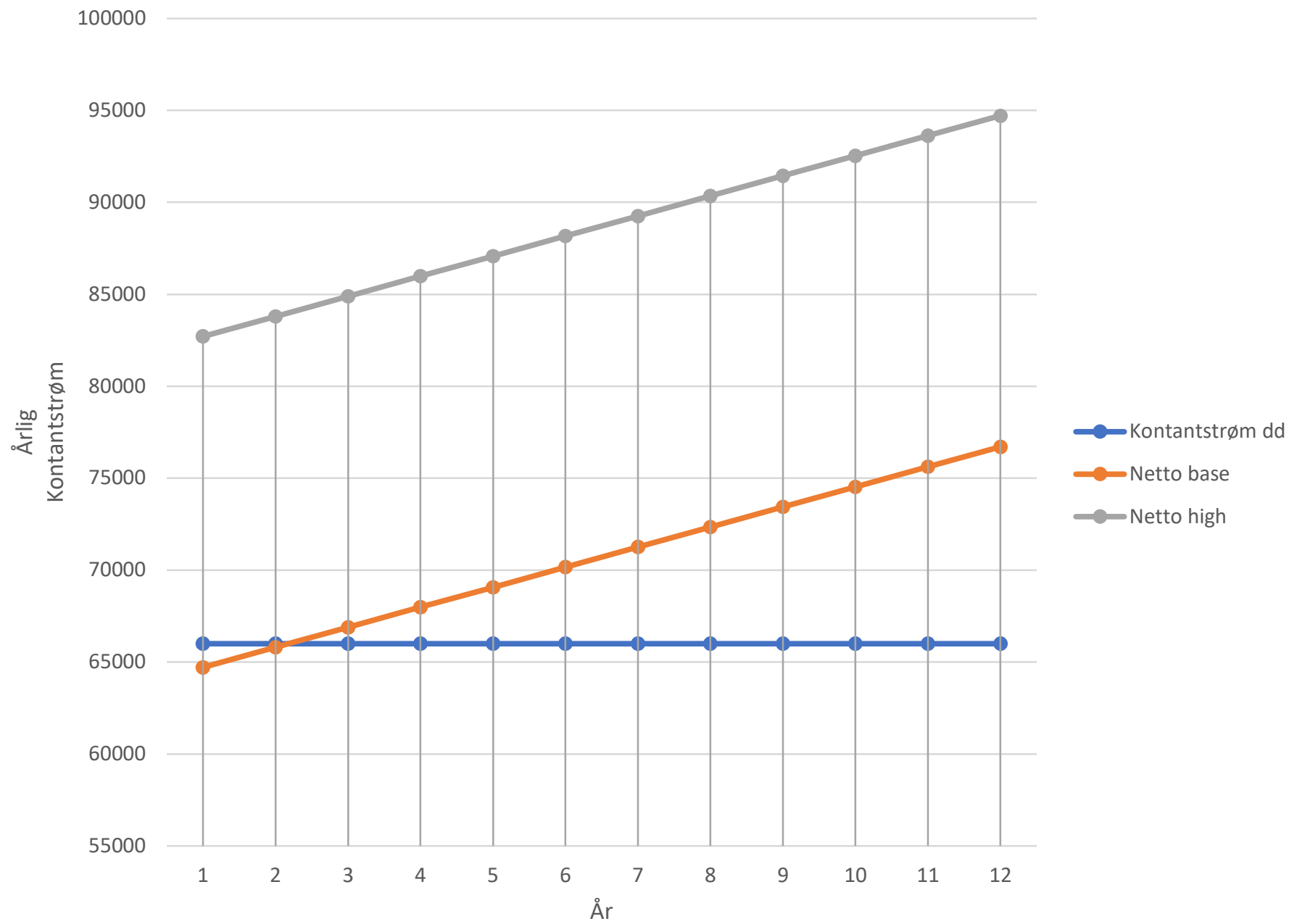
Base-case (ny leieinntekt) 9500
Økt leieinntekt 4 000 '(9500-5500)

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

Kontantstrøm base

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

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



AS Øyjorden Boligselskap

Vedr: Fasadevask

05.06.2024

Att: Gotfred, Styreleder

Pristilbud fasadevask

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

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

Priser er eks. mva.

Prisene innbefatter fasadevask utenom på terrassene. Transport til og fra på lift. Er en fast ekstra kostnad som kommer i tillegg om man deler opp fasadene. Inkludert i prisene ovenfor.

Det forutsettes at det er god tilkomst slik at vi kan arbeide raskt og effektivt.

Samt at det er tilgang på strøm og vann.

Med vennlig hilsen

Eir Vedlikehold



Arne Hansen

Att:

Øyjordsveien 75 /Gottfred Andenes

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

kr 119 300,00 eks. mva.

Mva kommer i tillegg med

kr 29 825,00

Vedståelsesfrist:

Tilbudet er gitt med følgende forbehold og forutsetninger:

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

Alle mengder er regulerbare begge veier.

Forutsetninger:

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

Spesielle forutsetninger grunnet krig i Ukraina

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

Gjerdens Fjellsikring AS
Karen Sogns vei 49
3275 SVARSTAD

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

22.11.2022

Timepriser til orientering:

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

Maskinpriser uten fører:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Gjerden Fjellsikring AS

Økonomi/Salg

Mariann S Gjerden

E-post: mariann@gjerden-fjellsikring.no

Mobil: +47 971 48 068

Tilbudsnummer: 6552

Gjerden Fjellsikring AS

Øyjordsveien 75 /Gotfred Andenes

Anbud

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

Sum totalt netto: 119 300,00

+ Mva: 29 825,00

Sum inkl. mva 149 125,00

Antall poster: 3

Antall sider: 1



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

Wimo Fjellsikring AS

Ulsmågvegen 26,
5224 Nesttun, Norge

Foretaksregisteret:
NO 992185139 MVA

Telefon: 91909466

E-post:

Web: firma@wimo.no

TILBUD

Tilbudsnr: 332

Tilbudsdato: 08.05.2024

Betaling: Net 30 days

Vår ref: Anders Lindstad

Kundenr: 100534

Side: 1

Gyldig t.o.m: {QuoteDueDate}

Øyjordsveien 75 14

Deres ref: Gotfred Andenes

Leveransested: Øyjordsveien 75B, 5038 Bergen

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



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

Øyjordsveien 75 14

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

Wimo Fjellsikring AS

Ulsmågvegen 26,
5224 Nesttun, Norge

Foretaksregisteret:
NO 992185139 MVA

Telefon: 91909466

E-post:

Web: firma@wimo.no

TILBUD

Tilbudsnr: 332

Tilbudsdato: 08.05.2024

Betaling: Net 30 days

Vår ref: Anders Lindstad

Kundenr: 100534

Side: 2

Gyldig t.o.m: {QuoteDueDate}

BESKRIVELSE

ANT.

ENHET

ENH.PRIS

RAB.

MVA

BELØP

Protokoll
fra
AS Øyjorden Boligselskap I,
ordinær generalforsamling
18. juni 2024

1. Innkalling og dagsorden godkjent.

13 aksjonærer stemmeberettiget.

Det kom innspill fra én aksjonær om at sakspapirer ønskes mottatt tidligere.

2. Valg av møteleder, referent, tellekorps, og aksjonær til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2.1. Møteleder: Gotfred Andenes

2.2. Referent: Jannicke Lervik

2.3. Tellekorps: Rannveig Lund

2.4. Signering protokoll: Linda Løvfall og Gotfred Andenes

3. Styrets årsberetning for 2023

3.1. Redegjørelse gjennomgått. Følgende innspill kom opp på møtet og skal følges opp av styret:

- Utbedring av lås i hovedinngang A
- Hvorvidt det er mulig å ha samme abonnement for elbillading inne i garasjen som langs gjerdet.
- Sats for løpende rente på lån
- Undersøke hva som kreves for å eventuelt endre fra boligselskap til borettslag.
- Det blir fast årlig brannvernrunde. Det er bestilt nye brannslukkingsapparat og røykvarslere til alle leilighetene.

4. Godkjennelse av Årsregnskap 2023 (vedlegg)

Årsregnskap ble gjennomgått og vedtatt uten merknader.

5. Fastsettelse av revisors godtgjørelse

Godkjent uten merknader

6. Budsjett 2024 (vedlegg)

Godkjent uten merknader.

7. Fastsettelse av styrehonorar for 2023

Godkjent uten merknader

8. Valg av nytt styre

Generalforsamlingen vedtok enstemmig varamedlemmer som var på valg:

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

Styrets sammensetning er som følger:

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

9. Oppussing 1 stk. hybler

Vedtatt uten merknad.

10. Fasadevask

Generalforsamlingen vedtok alternativ 2.

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

11. Rens av fjellside

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

- Helen Riise
- Vivian Skaflestad
- Gotfred Andenes

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

12. Innkomne saker

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

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

Dette dokumentet er signert av:

Linda Løvfall

13.10.1973

Signert: 01.07.2024 14:55

Signert med BankID

Gotfred Andenes

13.06.1994

Signert: 01.07.2024 09:42

Signert med BankID

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



Betalingsplan

Saksnummer: 13561560

Låntaker: AS Øyjorden Boligselskap I

Betalingsinformasjon – vilkår

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

Oversikt over framtidige terminer

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

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

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

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

Adresse: Øjordsvn. 75 A og B



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

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

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

Bergen, august 2012
Styret

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 00)
INNHold - INFO - aksjonærer/beboere		
April 2012 - OH	Rev:	Godkjent:

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

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

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

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 02)
Vedtekter for AS Øyjorden Boligselskap I		
27. april 2006	Rev:	Godkjent:

§ 1 Navn

Selskapets foretaksnavn er AS Øyjorden Boligselskap I.

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

§ 3 Virksomhet

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

§ 4 Aksjekapital

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

Det skal ikke utbetales utbytte.

§ 5 Aksjeeiere

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

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

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

§ 6 Ledelse

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

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

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

Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.

§ 7 Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling skal behandle:

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

§ 8 Aksjeeierregistrering

Selskapet registrerer aksjeeierne i aksjeeierboken.

§ 9 Aksjeovergang

Det er ikke forkjøpsrett til aksjene i selskapet.

§ 10 Borett

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

AS Øyjorden Boligselskap I		INFO - aksjonærer/beboere (dok. 02)
Vedtekter for AS Øyjorden Boligselskap I		
27. april 2006	Rev:	Godkjent:

§ 11 Fremleie

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

§ 12 Vedlikehold

Selskapet har vedlikeholdsplikt i samsvar med lov.

Aksjonærer har vedlikeholdsplikt i samsvar med lov.

§ 13 Felleskostnader

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

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

§ 14 Forholdet til aksjeloven og burettslagslova

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr	Tema

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

Nr	Tema

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

Namn: _____

[illegible]

Dato/attesteres: _____

Merknad:

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

Namn: _____

[illegible]

Dato/attesteres: _____

Merknad:

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

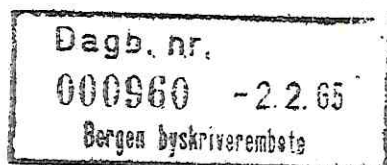
- 1) Varsle - tel 110**
- 2) Redde - mennesker**
- 3) Slokke - brannen**

- 4) Ring brannvesenet - 110.*
- 5) Tilkall hjelp - skrik "Brann - Brann - Hjelp" + lås opp inngangsdøren din.*
- 6) Å redde liv er det viktigste - å redde verdier er mindre viktig.*
- 7) Prøv å slokke brannen med nærmeste slokkemiddel - brannslukkingsapparat / brannslange / vann / brann-teppe / ullteppe / etc.*
- 8) To eller flere - en varslar brannvesenet nr. 110 - andre redder + slokker.*
- 9) Få andre til, straks, å vurdere evakuering av bygget.*
- 10) Vurder situasjonen - ta ingen sjansar.*



Ad jnr. 5166/53.

F.S./I.B.



Festekontrakt.

I henhold til bystyrets vedtak av 14. desember 1953

bortfester herved undertegnede rådmann for 4. avdeling på Bergen kommunes vegne eiendommen Øyjordsveien nr. 75 x

til A/S Øyjorden Boligselskap I ~~x/xx~~

Eiendommen er beskrevet i kartforretning av 13. januar 1955

Arealet utgjør 7523,8 m².

Bortfestingen skjer på følgende vilkår:

1. Uoppsigeligheit.

Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

2. Festeavgift - omtaksering.

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

Festeavgiften regnes fra 10. august 1954. Ved første alminnelige skattetakstasjon som avholdes etter festekontraktens underskrift, kan kommunen regulere den årlige festeavgift. Avgiften beregnes i tilfelle av den verdi som ved den nye skattetakst blir satt på grunnen og med anvendelse av en prosentsats som er i samsvar med den rentefot som kommunen finner rimelig på vedkommende tidspunkt. Festeavgiften kan senere reguleres på samme måte ved hver alminnelig skattetakstasjon.

3. Panterett for festeavgiften - prioritetsvikelse.

Ubetalt festeavgift. Tvangsauksjon.

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

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

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

4. Overdragelse. Forkjøpsrett.

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

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

Boligrådet kan fatte vedtak om at kommunens forkjøpsrett ikke skal gjøres gjeldende. Ved overdragelse av de på tomten stående bygninger går festeretten over til den nye eier av disse.

5. Skatter og andre avgifter.

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

Kommunen for 4. avdeling

5

6. Frister for oppførelse av bygning. Misligholdelse.

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

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

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

Under ekstraordinære forhold kan formannskapet dispensere fra forannevnte bestemmelser.

7. Inngjerding. Beplantning. Trær på tomten.

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

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

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

8. Rådighet. Nabohensyn. Arkitekt.

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

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

9. Vedlikehold. Misligholdelse. Brannforsikring.

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

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

10. Ledninger i og over grunnen m. v.

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

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

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

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

11. Ekspropriasjon – erstatning.

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

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

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

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

13. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren har ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

14. Omkostninger.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

Endringer i festevilkårene ved husbanklån.

I tilfelle av og så lenge eiendommen påheftes pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festevilkår:

Ad punkt 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.

» » 3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten for retten til fremtidig festeavgift.

» 4. ~~XII~~ Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til slektninger i rett oppstigende linje.

15. Hus som oppføres på tomten må kun benyttes til alminnelig beboelse, idet dog formannskapet har adgang til mot passende forhøyelse av festeavgiften å gi tillatelse til innredning av butikk i hus med dertil egnet beliggenhet.
16. Kommunen forbeholder seg rett til med bindende virkning å fastsette fordelingen av utgiftene vedkommende hydroforanlegget og vannbassenget som skal bekostes av Fagarbeidernes Selvbyggerlag og entreprenørfirmaet Adolf Madsen i fellesskap.
17. Festerne må selv sørge for å ordne med den nødvendige rett til å fremføre veier og ledninger over de private eiendommer og slik at denne rett vil kunne gjøres gjeldende av kommunen.
18. Gangveien som skal skaffe forbindelse med Solbakksvingen, forutsettes bygget og vedlikeholdt av festerne i fellesskap. Veien må bygges etter veivesnets forskrifter for private veianlegg.
19. I tilfelle av at utgiftene ved anlegg av de offentlige veier og ledninger skulle overstige det beløp som av kommunen blir stillet til disposisjon, forbeholder kommunen seg rett til med endelig virkning å bestemme eventuell fordeling av merutgiftene på de tomter som vil få sin tilknytning til anleggene.

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

[Signature]
Vedtatt av undertegnede fester.

Bergen den 9/2. 56
Bjørnsdals Poligselskap

[Signature] Odd Lystrup
Undertegnede bekrefter herved at

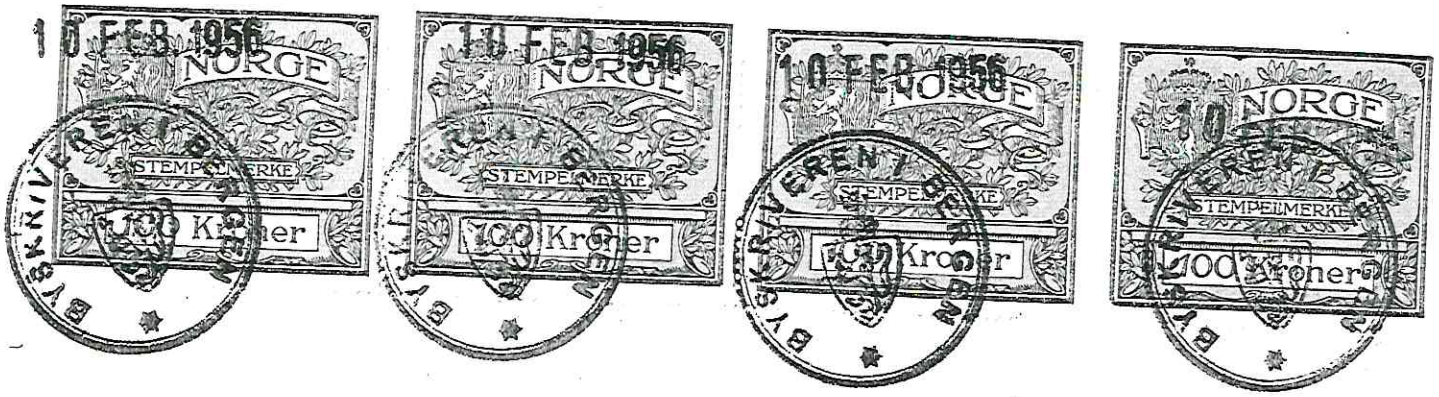
O. Lystrup

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

Bergen den 9. 2. 1956.

[Signature]

Sørensen



For tinglysningen kr. 35.-

Ført inn i dagboken ved Bergen byskriverembete

som nr. 1442 den 10. feb. 1956.

Ført inn i grunnboken - personregisteret.

Hetelser anmerkes mot kr. 2.-

Anmerkes: *K. R. S.*

Knut R. Schreiner
dim.

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

I samsvar med foranstående festevilkår og i henhold til formannskapetets vedtak av 29. april 1959 omfatter nærværende feste- kontrakt også et grunnstykke stort 1.001 m² som er fraskilt eiendommen Store Sandviken l.nr. 283 og tillagt eiendommen

Øyjordsveien nr. 75 x

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

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

Overdragelsesomkostningene blir å bære av festeren.

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

Einar Carlsen
Einar Carlsen

Ivar Kjeldner
Ivar Kjeldner

X. 101.

Vedtas av undertegnede fester.

Bergen, den 24-1-65
A/S. Öyjorden Boligselskap I

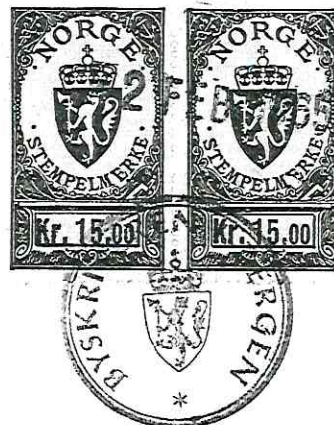
Christen Ödegård

Det bekreftes at Christen Ödegård

her undertegnet foranstående.

Bergen, den 27. januar 1965

Christen Ödegård



For tinglysningen kr. 10.-.

Ført inn i dagboken ved Bergen byskrivarembell.

som nr. 960 den 2. februar 1965.

Ført inn i grunnboken - for påtegning av 27. jan. 1965.

Heftelser anmerkes mot kr. 5.-

Anmerkes

x Brønnøysund
april

AS Øyjorden Boligselskap I - SØKNAD OVERDRAGELSE AV AKSJE**1. Info**

- 1) AS Øyjorden Boligselskap 1 er et frittstående boligselskap som eier alle leilighetene i Øyjordsveien 75A og 75B.
- 2) En aksje i boligselskapet gir leie- og boret til en bestemt leilighet.
- 3) Aksjeeiere kan, på visse vilkår, overdra- selge sin aksje til ny aksjeeier – dvs. til ny leieboer.
- 4) Salg / overdragelse av aksje til ny aksjeeier og leieboer, skal godkjennes av styret for boligselskapet. Uten godkjent overdragelse av aksje kan ikke ny aksjeeier overta aksje og leilighet, eller leieforhold. Ny aksjeeier (leieboer) kan ikke flytte inn i huset uten godkjent overdragelse av aksje, og ny aksjeeier (leieboer) skal, ved innflytting, kunne vise frem godkjent aksjeoverdragelse fra styret i AS Øyjorden Boligselskap I.
- 5) Eiendomsmegler og selger, har ingen innflytelse på overdragelsesvilkårene til boligselskapet. Megler og selger, kan ikke, under noen omstendighet, gi løyve til innflytting, ta beslutninger / gi informasjon til kjøper, eller andre, som ikke samsvarer med vilkår for overdragelse av aksje i AS Øyjorden Boligselskap I.
- 6) Brudd på reglene for overdragelse av aksje, og leierett til leiligheten, kan medføre at avtalt overdragelse / salg mellom aksjonærer (selger) og ny aksjonær (kjøper) ikke, uten videre, vil bli godkjent av AS Øyjorden Boligselskap I.
- 7) Boligselskapet trenger en viss saksbehandlingstid ved overdragelse. Vanligvis tar ikke dette lang tid, men for sikkerhets skyld har selskapet inntil 30 dager saksbehandlingstid fra mottatt søknad. Skulle det, av en eller annen grunn oppstå en «force majeure» - situasjon som ev. medfører lenger tid, så gjelder, uansett, punktene 4 og 5.

2. Selger:

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

3. Kjøper:

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

Arbeidssted	
Hustandsmedlemmer (voksne + barn)	

4. FØLGENDE AKSEPTERES AV NY AKSJONÆRE (sett kryss)

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

5. OVERTAKELSE – DATO _____

6. INNFLYTTING – PLANLAGT DATO _____

7. DATO – UNDERSKRIFT – SELGER _____

DATO – UNDERSKRIFT – KJØPER _____

8. MEGLER

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

9. STYRET

Søknad mottatt: _____

Styrets godkjenning / avslag: _____

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

Styreleder Styremedl. Styremedl.

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