

Leilighet
Olsvikåsen 29
5183 Olsvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 23/02/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 29
Hjemmelshaver:	Sindre Hammersland og Arnhild Totland Rustad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	114
Byggeår:	1981
Tomt:	33 890 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sindre Hammersland og Arnhild Totland Rustad
Befaringsdato:	23.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten har opparbeidet fellesområder med plen, gangstier, park, lekeareal, sittegrupper og parkeringsplasser.

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 er oppført i betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater, gavlvegger er foblendet med teglstein. Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

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 borettslaget:

Styretsleder: Tore Salvesen

Kontaktperson: Tore Salvesen

Beliggenhet:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Olsvik i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen gangavstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapeut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 852 759 712

Navn/foretaksnavn: NORHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 19.04.1977

Takstobjektet:

4-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 18,6m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5,8m².

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

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør 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 og toalettrommet har flislagte gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet og toalettrommet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

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:

- Laminatgulvene ble lagt i 2019.
 - Kjøkkeninnredningen ble montert i 2021.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	99	0	0	19
Kjellerbod	0	6	0	0
SUM BYGNING	99	6	0	19
SUM BRA	105			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré(8,9m²), gang(3,2m²), mellomgang(2,5m²), bad(4,2m²), vaskerom(3,5m²), toalett(1,4m²), soverom(11,6m²), soverom(7,5m²), soverom(13,6m²), stue(24,3m²), kjøkken(13m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,8m²).

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. målereglerne (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 befaringdagen. 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 eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

23/02/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Bad

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 benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rørgjennomføringer under servanten er ufagmessig utført i vegg. Avløpsrøret under vasken er ufagmessig utført i vegg, forholdet medfører åpning i vegg som ligger i våtsonen. Med dagens løsning er ikke området tett rundt avløpsrøret, utettheter i våtsoner øker risikoen for skader i veggkonstruksjonen dersom en lekkasje skulle oppstå.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra gangen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, badekar.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og 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.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 15 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. 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 vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom eller danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot flislagt toalettrom. 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.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og 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. På bakgrunn av alder bør det påregnes oppgradering innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre gulvbelegg, sluk og overganger til sluk.

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 laminatplate, stål oppvaskkum, ventilator

- Integrert oppvaskmaskin

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 2002.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2002.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 18,6m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 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 ingen WC med innebygget sisterner.

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 kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillter 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 fellesgang og inneholder skrusikringer. 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 sjekklister (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 slukkeutstyr 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.

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, utskiftning bør påregnes.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad 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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rørgjennomføringer under servanten er ufagmessig utført i vegg. Avløpsrøret under vasken er ufagmessig utført i vegg, forholdet medfører åpning i veggen som ligger i våtsonen. Med dagens løsning er ikke området tett rundt avløpsrøret, utettheter i våtsoner øker risikoen for skader i veggkonstruksjonen dersom en lekkasje skulle oppstå.

1.1.2 Bad 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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og 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.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. 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 vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom eller danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og 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. På bakgrunn av alder bør det påregnes oppgradering innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre gulvbelegg, sluk og overganger til sluk. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Egenerklæring

Olsvikåsen 29, 5183 OLSVIK

28 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Olsvikåsen 29

Postadresse

Olsvikåsen 29

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Hele perioden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 57601728

Informasjon om selger

Selger

Hammersland, Sindre

Selger

Rustad, Arnhild Totland

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet blandebatteri på vaskerommet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hope vvs

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet terrassedekke

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jostein Garnes

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Har brukt feller så har ikke sett noe særlig til det i det siste

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59329706


Egenerklærings skjema

Name
Sindre Hammersland

Date
2026-02-28

Name
Arnhild Totland Rustad

Date
2026-02-28

Identification
 Sindre Hammersland

Identification
 Arnhild Totland Rustad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sindre Hammersland
Arnhild Totland Rustad

28/02-2026
17:23:05
28/02-2026
17:25:44

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6141

NORHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORHEIM BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. april kl. 22:00 og lukker 26. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6141>

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , i felleslokalet..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Årsmøtet avholdes fysisk den 23. april med påfølgende digital avstemning på Vibbo. Møtet åpnes onsdag 23. april kl. 22:00 og er åpen for avstemning til lørdag 26. april kl. 22:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Brannsikkerhet
7. Oppmerking av uteboder og garasjeplasser
8. Høye trær
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NORHEIM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sveinung Horgen og Mai Liz Wilson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat går til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

1. 6141 Årsregnskap 2024.pdf
2. 250402 Norheim BRL Utkast til budsjett - likviditet - kontantstr.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen til styrets medlemmer baserer seg på gjennomførte møter og antall arbeidete timer. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 358 325.

Valgkomiteen honoreres med kr 2000 pr medlem, altså totalt kr 6000 pr år.

De fikk ikke utbetaling for perioden 2023-2024, så totalt skal Valgkomiteen honoreres med kr 12 000 for perioden 2023-2024 og 2024-2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 358 325. Valgkomiteen honoreres totalt med kr 12 000 for perioden 2023-2024 og 2024-2025.

Sak 6

Brannsikkerhet

Forslag fremmet av:

Liv Vetvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sette opp brannvarslere i alle oppgangene en i hver etasje. Vi hadde et tilfelle av at brannvarselen i ei av leilighetene gikk, men bare nærmeste nabo hørte den. Har en derimot brannvarslere i gangene så blir det mye bedre og flere som hører den.

Sette opp brannvarslere i alle garasjene slik at når en bil tar fyr på natta eller dag så blir folk varslet. For som vi alle vet når en elektrisk bil tar fyr så går det ikke an å slukke den. Den må brenne ut.

Styrets innstilling

Brannvarslingen i Norheim borettslag - både i oppgangene og garasjene - er tilfredsstillende og i henhold til lover og forskrifter. Inngangsdørene mellom leilighetene og oppgangen er såkalte brannløperer. Hver leilighet anses derfor som en "branncelle". Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme i mot forslaget, da brannsikkerheten er ivaretatt og det vil i tillegg påføre oss unødvendige kostnader.

Forslag til vedtak

Styret får i oppgave installere brannvarslere i alle oppgangene, en i hver etasje og i alle garasjene.

Sak 7

Oppmerking av uteboder og garasjeplasser

Forslag fremmet av:

Liv Vetvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle uteboder og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer. Garasjeplassene skal også merkes med langsgående linjer både i garasjene og garasjeplass ute.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget, men uten særskilt tidsfrist. Dette begrunnes i at det ikke finnes tilstrekkelig oversikt over eierne av utebodene. Styret må derfor få tid til å drive litt "etterforskning". I tillegg lages det for tiden en plan for vedlikehold i garasjene med bakgrunn i en tilstandsrapport fra 2017. Denne planleggingen er ikke fullført. Målet er å få fullført dette vedlikeholdet i kommende generalforsamlingsperiode. Merking av garasjeplassene vil da inngå i dette prosjektet. Alle uteboder (som vi finner eier til) og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer, innen utgangen av 2026.

Forslag til vedtak

Alle uteboder og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer. Garasjeplassene skal også merkes med langsgående linjer både i garasjene og garasjeplass ute.

Sak 8

Høye trær

Forslag fremmet av:

John Freddy Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Jeg bor på toppen i Olsvikåsen 9 å likevel tar bjørketrærne en masse utsikt, de tar også sol fra de som bor lavere i blokken , de må beskjæres, å bjørk vokser fort opp igjen så de bør tas en god del ned.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen avgjør dette.

Forslag til vedtak

Beskjæring av høye trær

Vedlegg

3. Bilde.jpg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I følge vedtektene §8-1 skal borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

På generalforsamlingen 20 april 2023 ble det vedtatt at borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 3 medlemmer som velges for 2 år.

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Dette krever grundig forarbeid.

For å komme med en best mulig innstilling er det viktig at valgkomitéen har et bredt utvalg av kandidater.

Valgkomitéens innstilling fremmes på generalforsamlingen før beboerne går til avstemning. Innstillingen er aldri i seg selv bestemmende, men kan ha stor påvirkning på det endelig valgresultat.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Bjelke
Gjenvalg
- Benedikte Fossmark
Gjenvalg
- Lasse Marum
Gjenvalg
- Mai Liz Wilson
Ny.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jarle Korneliussen
Gjenvalg
- Svein Tore Horgen
Gjenvalg

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kari Marum
- Stian Christiansen
- velges på fysisk møte .

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling signert.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tore Salvesen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Ivar Marum
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Generalforsamling:

Ble gjennomført 24.04.2024 i henhold til lov om burettslag og Norheim borettslag sine vedtekter.

Styremøter:

Det er avholdt 10 ordinære styremøter i 2024. Vararepresentant har møtt på de fleste møtene, på grunn av opplæring og noe kompleksitet i saker.

Beboermøter:

Det er gjennomført 2 beboermøter i perioden:

- 26.11.24 med hovedtema økonomi, TV-avtale, vedlikehold, avfallshåndtering, kjøring/parkering mm.
- 05.03.25 med hovedtema ny "TV-avtale" (ObosNett).

Sosiale møteplasser:

Det har i perioden vært gjennomført ca. 10 sosiale samlinger for 50+ beboere i felleslokalene våre, arrangert av Marit Korneliussen og Turid Berven.

Andre møter:

Det har blitt avholdt flere andre type møter (med BankAdvisor, Obos, Wikholm, Eir renhold m.fl.) Temaet med Wikholm og Eir renhold har vært dårlig kvalitet på arbeidet deres.

Dugnad:

Det ble gjennomført dugnad i mai 2024 med oppmøte av til sammen ca. 20 beboere. Det ble ryddet, luket og kostet. Vi hadde også fremme grillen.

Endring i avtaler:

Styret har etter vurdering av 3 tilbud (Telenor, GlobalConnect og ObosNett) inngått ny avtale med ObosNett, som vil gi større valgfrihet for den enkelte husstand til en rimeligere kostnad.

Skogrydding:

Gjennomført noe rydding av skog, ut over det som står i avtalen med Wikholm flere steder i borettslaget.

Større prosjekter:

Skiftet varmtvannstank i blokk 6. Skiftet flere takvifter. Skiftet de fleste toppene på lysstolpene ute.

Annet arbeid:

Behandlet søknader om varmepumper. Skiftet kjøkken i felleslokalene (utført av styremedlemmer (ikke rørlegger og elektrisk arbeid))

Flyttet kantstein langs parkeringsplassen på nedsiden av blokk 7

Oppfølging på Vibbo.no og Styrerommet.no

Utskifting av teknisk utstyr fra Telenor

Utbedret gangareal nedenfor nr. 39

Bistått beboere med stort og smått av praktiske utfordringer og reparasjoner

Fulgt opp leverandører og kontrollert leveranser av tjenestene

2 av styrets medlemmer har gjennomført HMS-kurs

Felleslokalene:

Disse har vært hyppig brukt siste år. Pengene herfra vil bli brukt til oppgradering av lokalene.

Forestående vedlikehold for kommende periode:

1. Utbedringsarbeid i garasjene
2. Oppgradere uteområder. Skifte ut benker
3. Ytterligere skogrydding på eiendommen.
4. Vurdering av rengjøring (høytrykksspyling/vasking) av boligfrontene
5. Utbedringsarbeid på lekeapparater (i h.h.t. rapport fra Wikholm)
6. Ny oppmerking av parkeringsplasser inne og ute?

Oppfølging av HMS:

Oppfølging av avfallshåndtering generelt og implementering av matavfallshåndtering

NORHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 852 759 712, KUNDENR. 6141

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 220 399	916 809
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 047 576	3 530 028
Tillegg for nye langsiktige lån		0	73 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 825 005	-69 225 847
Innsk. øremerk. bankkto		-3 471	-590
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 219 100	7 303 591
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 439 500	8 220 399

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		10 761 204	10 327 192
Kortsiktig gjeld		-1 321 704	-2 106 793
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 439 500	8 220 399

NORHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 852 759 712, KUNDENR. 6141

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 124 658	16 478 004	17 125 000	17 723 000
Andre inntekter	3	402 678	284 319	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 527 336	16 762 323	17 325 000	17 923 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-310 726	-557 820	-461 000	-316 000
Styrehonorar	5	-74 800	-175 780	-150 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-15 496	-14 743	-15 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-274 130	-260 330	-276 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-46 685	-188 061	-60 000	-60 000
Kontingenter		-41 800	-41 800	-41 800	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-2 802 708	-2 048 360	-3 780 000	-2 984 000
Forsikringer		-616 022	-515 620	-570 000	-705 000
Kommunale avgifter	9	-2 983 578	-2 786 222	-3 100 000	-3 380 000
Energi/fyring		-1 101 251	-1 057 506	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 397 233	-1 289 310	-1 400 000	-1 456 000
Andre driftskostnader	10	-1 258 199	-1 184 694	-1 144 000	-1 266 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 922 629	-10 120 245	-11 998 300	-11 590 500
DRIFTSRESULTAT		6 604 707	6 642 078	5 326 700	6 332 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	249 152	160 783	0	0
Finanskostnader	12	-3 806 282	-3 272 834	-4 177 000	-4 063 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 557 130	-3 112 051	-4 177 000	-4 063 000
ÅRSRESULTAT		3 047 576	3 530 028	1 149 700	2 269 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 047 576	3 530 028		

NORHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 852 759 712, KUNDENR. 6141

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 881 168	57 881 168
Tomt		4 958 542	4 958 542
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		139 222	91 214
SUM ANLEGGSMIDLER		62 978 934	62 930 926
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 099	22 204
Forskuddsbetalte kostnader		468 461	445 032
Andre kortsiktige fordringer	15	65 130	38 369
Driftskonto OBOS-banken		3 873 634	5 814 562
Driftskonto OBOS-banken II		0	20 448
Sparekonto OBOS-banken		4 724 049	0
Innestående i andre banker		1 607 831	3 986 578
SUM OMLØPSMIDLER		10 761 204	10 327 192
SUM EIENDELER		73 740 138	73 258 118
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 209 * 100		20 900	20 900
Udekket tap	16	-19 626 959	-22 674 535
SUM EGENKAPITAL		-19 606 059	-22 653 635
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	69 958 325	71 783 330
Borettsinnskudd	18	21 932 000	21 932 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	134 168	89 631
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 024 493	93 804 961

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		363 730	478 755
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	4 089	8 149
Påløpte renter		924 885	953 760
Påløpte avdrag		0	608 335
Annen kortsiktig gjeld	21	29 001	57 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 321 705	2 106 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 740 138	73 258 118

Pantstillelse	22	111 932 000	111 932 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 07.03.2025

Styret i Norheim Borettslag

Tore Salvesen /s/

Aleksander Bjelke /s/

Bengt Hundven Kjenes /s/

Lars Ivar Marum /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 601 636
Kabel-TV	1 399 882
Leie garasje	704 304
Trappevask	418 836
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	17 124 658

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bergen Kommune	23 622
El-bil lading	257 617
Gjensidige - Forsikringsutbetaling	109 093
Vidarefakturering - Jurist bistånd	2 846
Nettinnbetalinger	500
Utleie	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	402 678

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-206 800
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-33 532
Påløpte feriepenger	-29 001
Fri bil, tlf etc.	-360
Arbeidsgiveravgift	-41 033
SUM PERSONALKOSTNADER	-310 726

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 74 800. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 451, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 496.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 594
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 069
Andre konsulenthonorarer	-28 923
SUM KONSULENTHONORAR	-46 685

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-730 692
Drift/vedlikehold VVS	-318 931
Drift/vedlikehold elektro	-358 295
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 176 864
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 481
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-139 005
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 441
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 802 708

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-692 118
Vann- og avløpsavgift	-1 529 229
Renovasjonsavgift	-762 231
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 983 578

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 957
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-123 576
Diverse leiekostnader/leasing	-67 078
Verktøy og redskaper	-649
Driftsmateriell	-7 115
Lyspærer og sikringer	-290
Vakthold	-367 699
Renhold ved firmaer	-559 062
Andre fremmede tjenester	-6 269
Kontor- og datarekvisita	-7 398
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 451
Andre kontorkostnader	-1 898
Telefon/bredbånd	-2 293
Telefon, annet	-32 573
Porto	-1 466
Bilgodtgjørelse	-900
Reisekostnader	-50
Bank- og kortgebyr	-5 968
Velferdskostnader	-11 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 258 199

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 531
Renter av sparekonto i OBOS-banken	127 520
Renter bank	46 439
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 662
SUM FINANSINNTEKTER	249 152

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Danske Bank	-3 806 276
Renter på leverandørgjeld	-6
SUM FINANSKOSTNADER	-3 806 282

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1977.	57 881 168
SUM BYGNINGER	57 881 168

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.142/bnr.29 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr

Tilgang 2011	51 375	
Avskrevet tidligere	-51 374	

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019	218 913	
Avskrevet tidligere	-218 912	

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
--------------------------------	--	----------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	31 915
Nøkler, bombrikke, portåpner	-18 208
Viderefakturerte fakturaer (nøkler)	51 424

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	65 130
---	---------------

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Den Danske Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-73 000 000
Nedbetalt tidligere	1 216 670
Nedbetalt i år	1 825 005
	-69 958 325
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-69 958 325

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-21 932 000
SUM BORETTINNSKUDD	-21 932 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-134 168
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-134 168

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 089
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 089

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-29 001
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 001

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 932 000
Pantelån	69 958 325
TOTALT	91 890 325

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

Bygninger	57 881 168
Tomt	4 958 542
TOTALT	62 839 711

Til generalforsamlingen i Norheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Norheim Borettslag** som viser et overskudd på kr 3 047 576. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

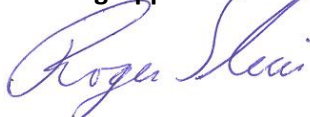
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 07. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Utkast til budsjett - likviditet - kontantstrøm

Perioden 2025 - 2034

Forutsetninger for driftsbudsjett og kontantstrøm

Perioden 2025 - 2034



Premiss for utarbeidet budsjett:

- Skape best mulig forutsigbarhet i driften av borettslaget for dets andelseiere og beboere.
- Det legges til grunn en normalisert drift av borettslaget. I skrivende stund er en ikke kjent med forhold som vil påvirke hverken driftskostnader eller driftsinntektene.
- Utarbeidet budsjett er et styringsverktøy og det må påregnes at det vil forekomme avvik.

Finansielle forutsetninger:

- Driftsinntekter og driftskostnader økes i takt med løpende utvikling av konsumpris (KPI).
 - ▶ I oppsett er det satt inn et "statisk" grunnlag på 2,5%.
- For posten "andre inntekter" legges det til grunn at disse også KPI reguleres.
- Budsjettet er satt opp med forankring i rentekurven pr 31. mars 2025 for kommende 10 år.

Forventede større utbedringer i perioden:

- Ikke kjent p.t.

Driftsbudsjett

Perioden 2025 - 2034

Norheim Borettslag Budsjett 2025 - 2034

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ordinære driftsinntekter	17 723	18 166	18 620	19 086	19 563	20 052	20 553	21 067	21 594	22 134
Andre inntekter	200	205	210	215	221	226	232	238	244	250
Sum driftsinntekter	17 923	18 371	18 830	19 301	19 784	20 278	20 785	21 305	21 837	22 383
Lønn, styre og personal	391	401	411	421	432	442	453	465	476	488
Ordinære avskrivninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vedlikehold	2 984	3 059	3 135	3 213	3 294	3 376	3 461	3 547	3 636	3 727
Andre driftskostnader	8 216	8 421	8 631	8 847	9 068	9 295	9 527	9 766	10 010	10 260
Sum driftskostnader	11 591	11 880	12 177	12 482	12 794	13 114	13 441	13 777	14 122	14 475
Driftsresultat	6 333	6 491	6 653	6 819	6 990	7 165	7 344	7 527	7 716	7 908
Finansinntekter	290	277	316	370	441	528	628	731	870	979
Rentekostnader	3 461	2 983	2 816	2 683	2 581	2 496	2 404	2 284	2 209	2 053
Tap/nedskrivning av finansielle aktiva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre finanskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto finans	-3 171	-2 706	-2 500	-2 313	-2 141	-1 968	-1 776	-1 553	-1 340	-1 074
EBITDA	6 333	6 491	6 653	6 819	6 990	7 165	7 344	7 527	7 716	7 908
Resultat før skattekostnad	3 161	3 784	4 153	4 506	4 849	5 197	5 568	5 975	6 376	6 834
Skattekostnad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat	3 161	3 784	4 153	4 506	4 849	5 197	5 568	5 975	6 376	6 834



Kontantstrøm

Perioden 2025 - 2034

Norheim Borettslag Kontantstrøm 2025 - 2034

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kontantstrøm fra daglig drift										
Resultat før skatt	3 161	3 784	4 153	4 506	4 849	5 197	5 568	5 975	6 376	6 834
Avskrivning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skattekostnad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto kontantstrøm fra daglig drift	3 161	3 784	4 153	4 506	4 849	5 197	5 568	5 975	6 376	6 834
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter										
Aktiverte oppgraderinger / vedlikehold	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontantstrøm fra finansieringsaktivitet										
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433
Utbetaling av utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433	-2 433
Netto endringer i likvider i året	728	1 351	1 720	2 073	2 416	2 763	3 135	3 541	3 943	4 401
Kontanter og bankinnskudd pr. 1.1.	7 200	7 928	9 279	10 999	13 072	15 487	18 251	21 385	24 926	28 869
Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.	7 928	9 279	10 999	13 072	15 487	18 251	21 385	24 926	28 869	33 270

Større vedlikeholdsprosjekter	Pris 2025	Prisjustert
		-
		-
		-



Konklusjon

Perioden 2025 - 2034



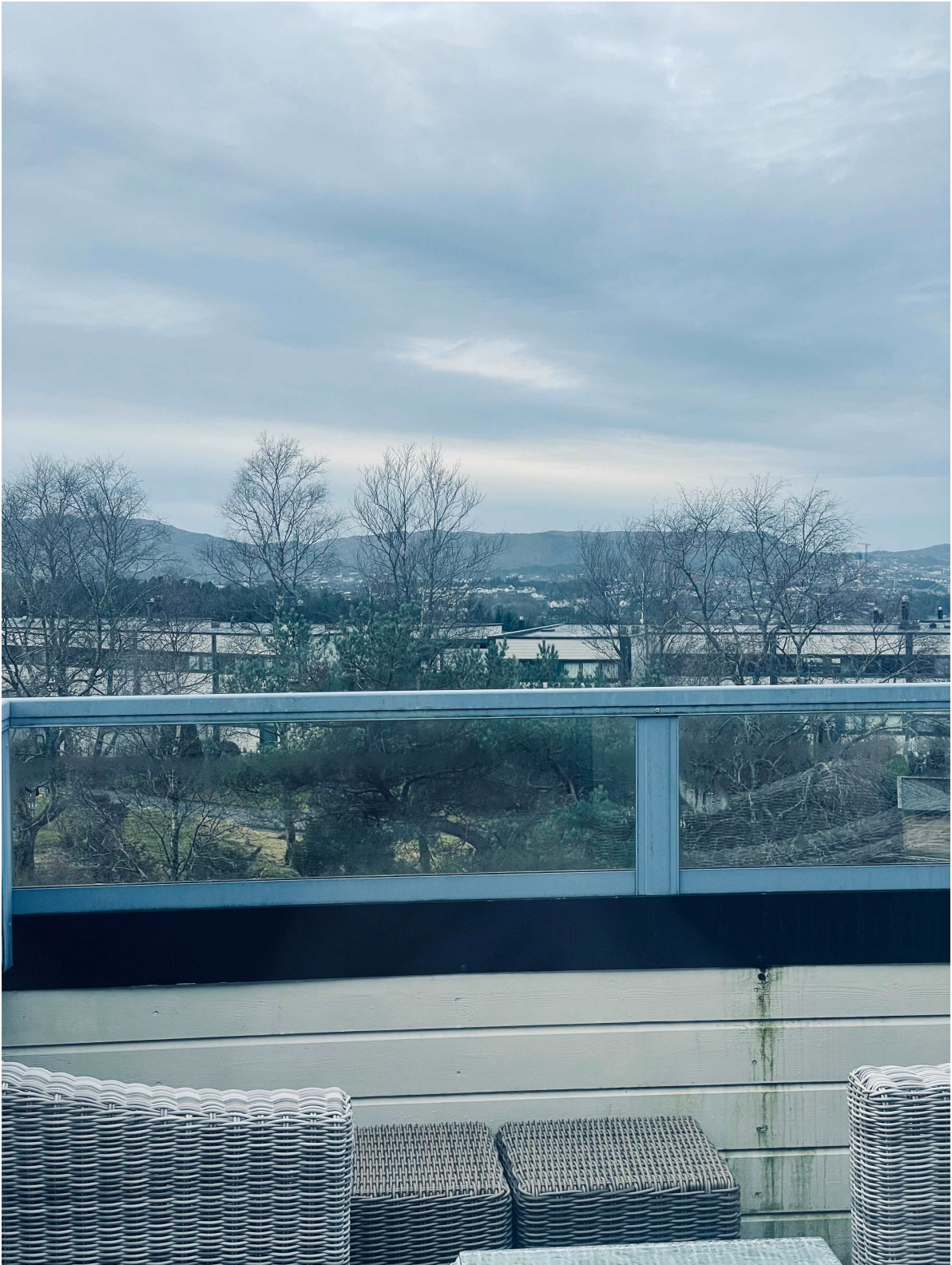
Utarbeidet budsjett:

Med utgangspunkt i den kunnskap styret har i skrivende stund kan en konkludere med at:

- Borettslaget er økonomisk svært veldrevet, og ligger an til å akkumulere en betydelig likviditetsreserve over de kommende 10 årene.
- Likviditetsreserven kan benyttes til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger som det ikke er tatt høyde for i dag.
- Dersom det ikke påløper uventede vedlikeholdskostnader i perioden kan borettslaget vurdere å begrense økningen av felleskostnadene til lavere enn konsumprisindeksen. Dette vil i så tilfelle kunne vurderes fra år til år.
- Alternativt kan borettslaget nedbetale gjeld, og på den måten redusere gjeldsrenter, som igjen gjør det lettere å bygge opp en ny likviditetsreserve til vedlikeholdsbehov.



Vedlegg 3 til sak 8. Høye trær



Valgkomiteens innstilling – Generalforsamlingen 2025

Følgende er på valg:

Lasse Marum - styremedlem

Aleksander Bjelke - styremedlem

Benedikte Fossmark - styremedlem

Svein Tore Horgen - varamedlem

Jarle Korneliussen – varamedlem

Jannicke Van Den Berg – valgkomite

Christine Methlie – valgkomite

Mai Liz Wilson – valgkomite

Valgkomiteen foreslår følgende valg:

Lasse Marum - 2 år styremedlem (gjenvalg)

Benedikte Fossmark - 2 år styremedlem (gjenvalg)

Mai Liz Wilson - 2 år styremedlem (ny)

Svein Tore Horgen - 1 år varamedlem (gjenvalg)

Jarle Korneliussen - 1 år varamedlem (gjenvalg)

Kari Marum - 2 år valgkomite (ny)

Stian Christiansen - 2 år valgkomite (ny)

Valgkomiteen

Olsvik, 25.03.2025

Mai Liz Wilson

Christine Methlie

Jannicke van den Berg

Sign.

Sign.

Sign.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.25

Selskapsnummer: 6141 Selskapsnavn: NORHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sveinung Horgen og Mai Liz Wilson er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 358 325. Valgkomiteen honoreres totalt med kr 12 000 for perioden 2023-2024 og 2024-2025.

For

Mot

Sak 6 Brannsikkerhet

Styret får i oppgave installere brannvarslere i alle oppgangene, en i hver etasje og i alle garasjene.

For

Mot

Sak 7 Oppmerking av uteboder og garasjeplasser

Alle uteboder og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer. Garasjeplassene skal også merkes med langsgående linjer både i garasjene og garasjeplasse ute.

For

Mot

Sak 8 Høye trær

Beskjæring av høye trær

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Aleksander Bjelke

Benedikte Fossmark

Lasse Marum

Mai Liz Wilson

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jarle Korneliussen

Svein Tore Horgen

Valgkomite (kun 3 skal velges)

Kari Marum

Stian Christiansen

velges på fysisk møte .

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tore Salvesen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Lars Ivar Marum



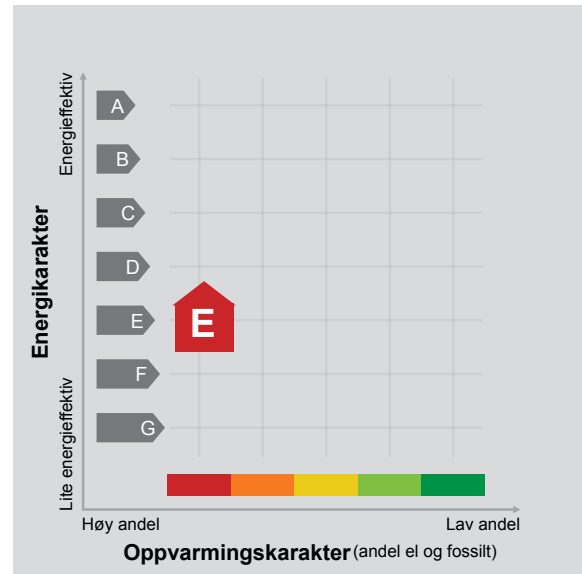
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	11
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139730445
Merkenummer	Energiattest-2025-204211
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1981
Bygningsmateriale:
BRA: 97
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja


For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (11)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olsvikåsen 31	139730445	H0201	0	0	53
Olsvikåsen 27	139730437	H0201	0	0	123
Olsvikåsen 25	139730437	H0203	0	0	134
Olsvikåsen 33	139730445	H0203	0	0	39
Olsvikåsen 27	139730437	H0203	0	0	121
Olsvikåsen 27	139730437	H0301	0	0	126
Olsvikåsen 31	139730445	H0301	0	0	56
Olsvikåsen 29	139730437	H0301	0	0	114
Olsvikåsen 33	139730445	H0303	0	0	42
Olsvikåsen 27	139730437	H0303	0	0	124
Olsvikåsen 33	139730445	H0403	0	0	45

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1981

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	

Areal yttervegger	34 m ²
Areal tak	0 m ²

Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m ²
Oppvarmet BRA	97 m ²
Totalt BRA	97 m ²
Oppvarmet luftvolum	243 m ³
U-verdi for yttervegger	0,45 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,65 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	166,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,28 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,96
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,77
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.1.2019
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	66,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	133,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 641 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 081 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	147,54 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 311 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	15 641 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 641 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 100,0 %



Olsvikåsen 29

Nabolaget Olsvikmarka/Norheim - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Olsvikskjenet Linje 24, 40, 40E, 49	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 11.3 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	3 min 0.2 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	9 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylke...	9 min
Bergen Vest Eiendom	20 min

«Det er fint for barn å vokse opp.
Mye fint uteområde og mange barn.
Stille og rolig på kveldene.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

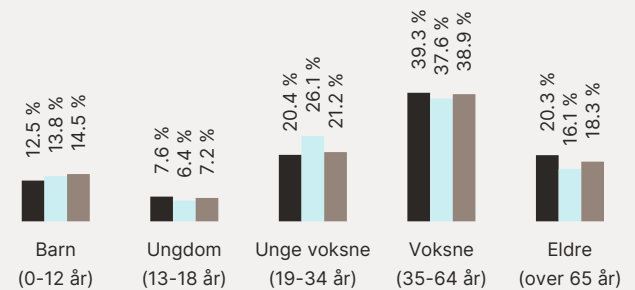


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olsvikmarka/Norheim	1 011	496
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år) 53 barn	1 min 0.1 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 ... 60 barn	5 min 0.4 km
Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år) 50 barn	7 min 0.7 km


Dagligvare

Kiwi Olsvik	3 min
Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 95/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



 Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

Sport

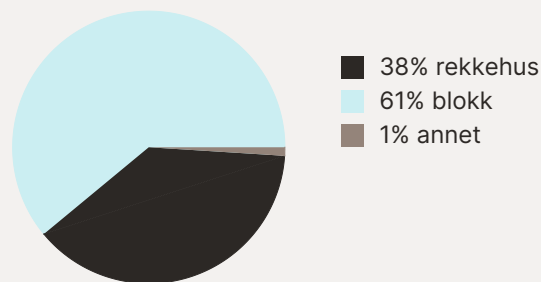
 Olsvikparken balløkke grus 2 min 
Ballspill 0.2 km

 Olsvikhallen 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km

 In Shape 12 min 

 EVO Godvik 18 min 

Boligmasse





«Rolig og svært velholdt. Kort avstand til nærbutikk, skole, barnehage, busstopp og uteaktiviteter.»

Sitat fra en lokalkjent

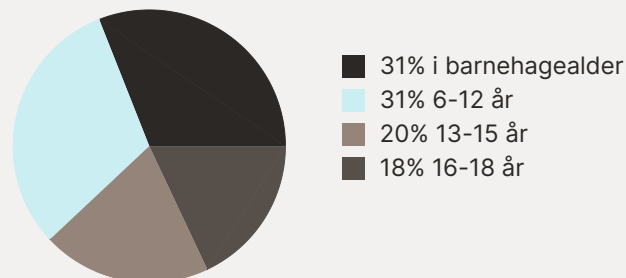


Varer/Tjenester

 Vestkanten Storsenter 5 min 

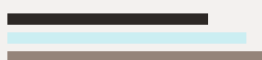
 Apotek 1 Olsvik 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier




0%

48%

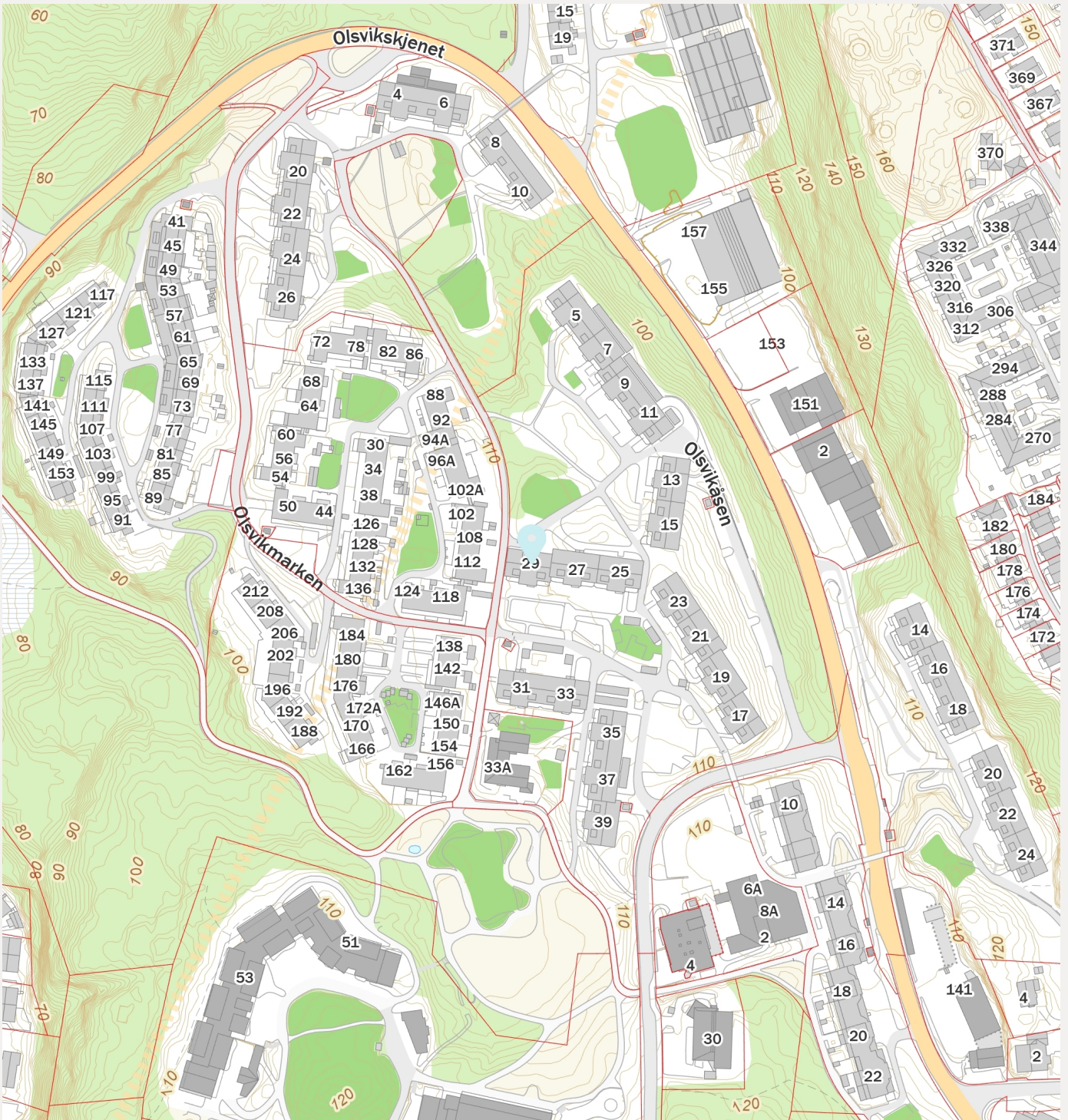
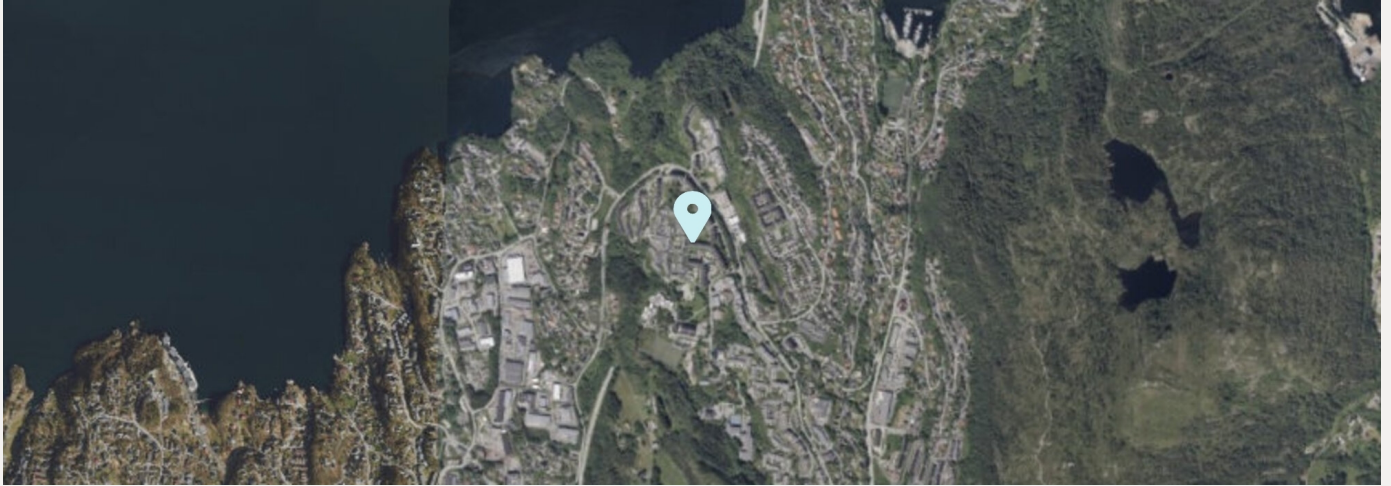
 Olsvikmarka/Norheim

 Bergen

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 142/29/0/0

Utlistet 15. august 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
260499832	Grunneiendom	0	Ja	33 835,3 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
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3325600	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.05.1979		95,9 %
3320101	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 MFL., OLSVIK BARNEHAGE	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2015	200908950	2,2 %
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		1,7 %
3320200	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.09.1980		0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3320101	2011 - Kjøreveg	0,8 %
3320101	1110 - Boligbebyggelse	0,8 %
3320101	2012 - Gate med fortau	0,4 %
3320101	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,2 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetyp	Dekningsgrad
3320101	140 - Frisiktzone	1,0 %

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	98,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	2,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	19,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3320400	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT I3, ENDRING	3	190000714
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3326003	31	LAKSEVÅG. GNR 143, LODDEFJORD NORD OMRÅDE 4, FESTERÅSEN HAGEBY	3	190511513
3326000	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN	3	-
3320900	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 385, 555, GNR 143 BNR 147, LODDEFJORD, OLSVIKSKJENET, OMRÅDE 4	3	190040349
3320700	30	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1	3	190610935
3325700	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 15. august 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/845/0/0

Adresse: Damsgårdsveien 58

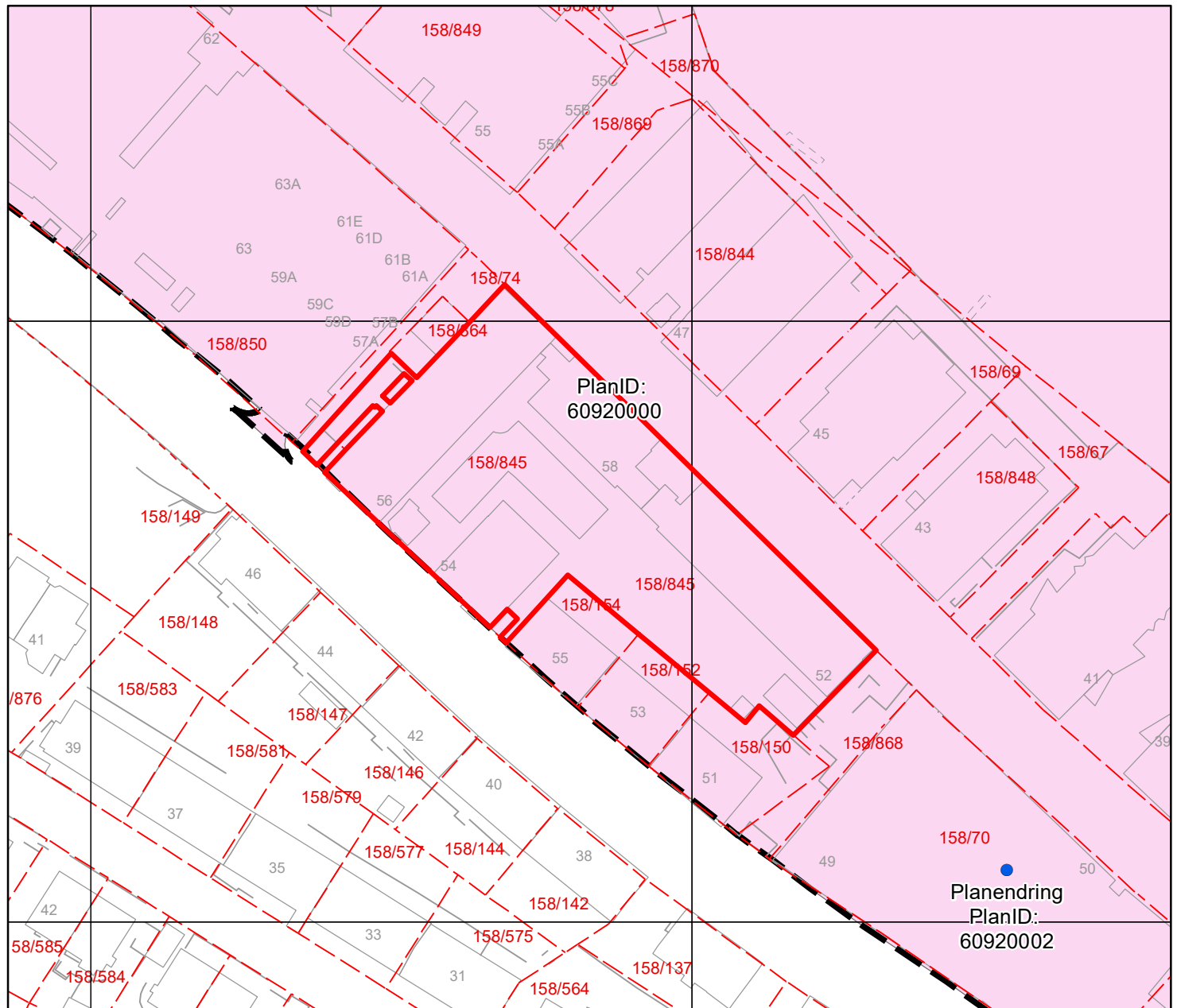
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

60920000

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/845/0/0

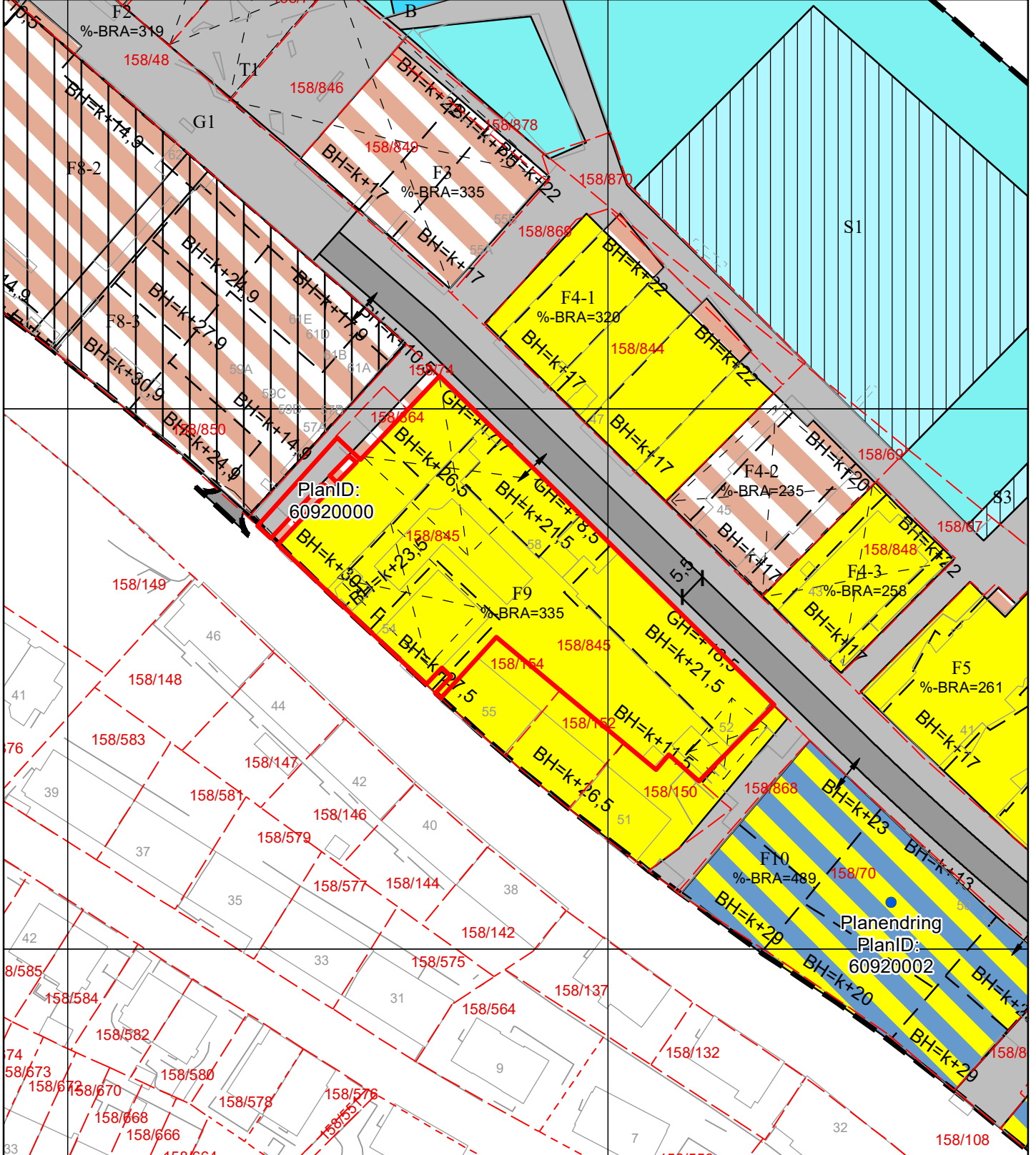
Adresse: Damsgårdsveien 58

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer

- ↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

- ↘ ↙ 1211 - Byggegrense
- ∧ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ↘ ↙ 1222 - Frisiktlinje
- ⚡ 1227 - Regulert støyskjerm
- ↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

- ↘ ↙ Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

- || 661 - Bevaring av bygninger

Plangrense

- ↘ ↙ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- ↘ ↙ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gatetun
- Torg
- Havneområde i sjø
- Badeområde
- || Privat småbåtanlegg (sjø)
- Bolig / Kontor
- Annet kombinert formål



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.08.2025

Arealplan-ID: 65270000


Gnr/Bnr/Fnr: 158/845/0/0

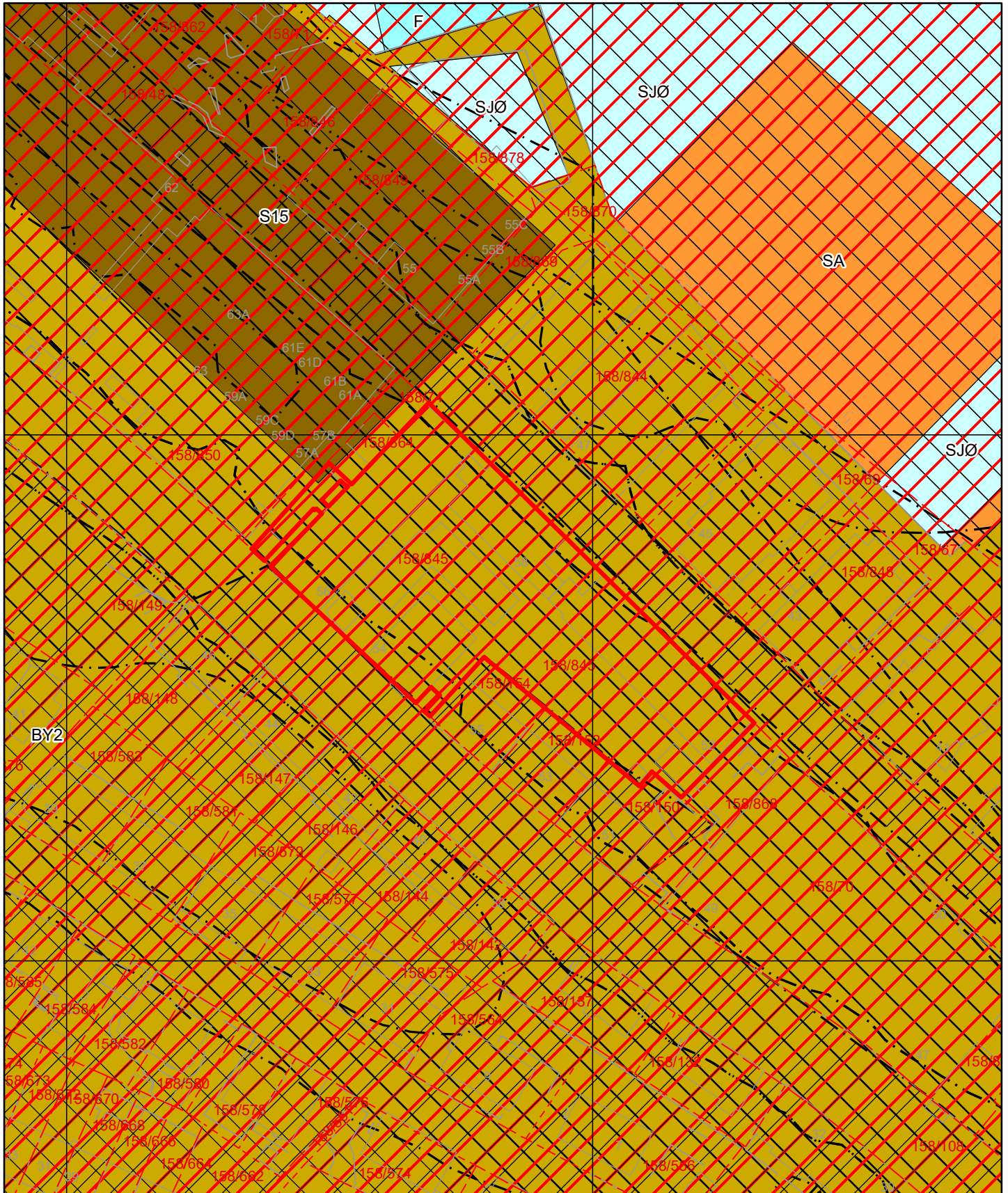
Adresse: Damsgårdsveien 58

N





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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone


 Infrastruktursone

 Sikringsone


 Støysone gul


 Støysone rød


KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Friluftsområder



Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 17330000

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/845/0/0

Dato: 15.08.2025

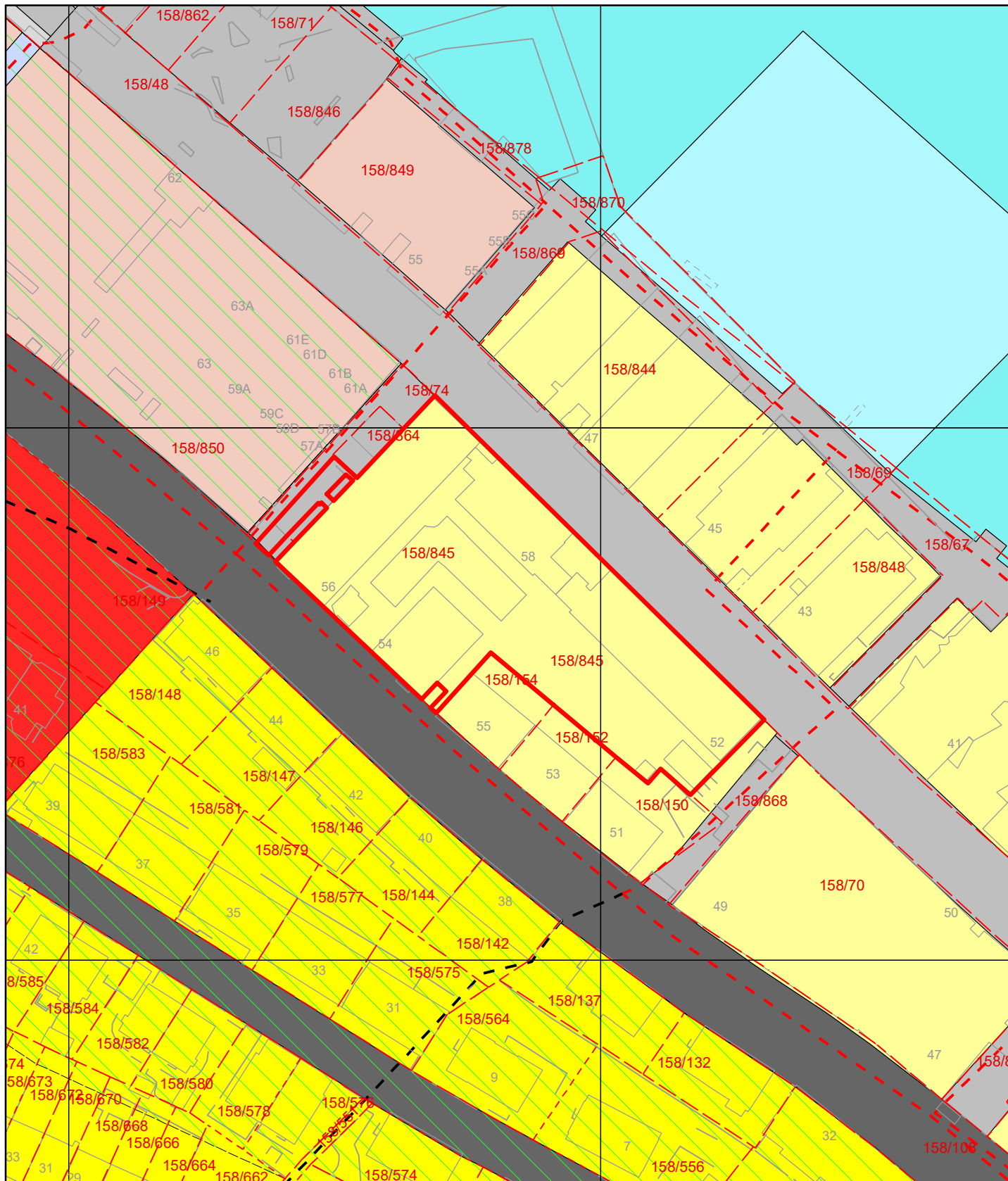
Adresse: Damsgårdsveien 58




BERGEN
KOMMUNE


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


Eiendomsmarkering (1)





Tegnforklaring for kommunedelplan

 Turveg, fremtidig

 Turveg

 Grense for retningslinjeområde

 Arealformålgrense


 Andre retningslinjer


KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)


 Boligområde (F)

 Kontor (F)

 Offentlig bebyggelse (N)


 Annet byggeområde (F)

 Småbåthavn (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)

 Gang- og sykkelareal (F)

Vedtekter

for Norheim Borettslag org nr 852 759 712.

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. april 1977, endret den 5. mars 2014, sist endret på årsmøte 24.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Norheim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet StorBergen boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har Stor-Bergen Boligbyggelag og Forsvaret til sammen rett til å eie inntil 12% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER.

§ 1.	Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkannlegg og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22:00. Bruk av vaskemaskin og støvsuger må foregå mellom kl. 08:00 – 22:00.
§ 2.	Lek og opphold skal ikke foregå i oppgangene. Bruk av rulleskøyter/rullebrett og trappetralle i oppgangene er forbudt.
§ 3.	Utlufting av leiligheten skal ikke foregå mot felles oppgang. Lufting av sengetøy/tepper og lignende skal foregå under visningshøyde på altanen. Det er ikke tillatt med risting av tepper/matter ut vindu og over altanrekkverk.
§ 4.	Det er kun tillatt med dørmatte utenfor inngangsdøren. Sko og andre eiendeler skal ikke settes i felles oppgang. Det er ikke tillatt å henge opp noe som stikker ut fra veggene. (Jfr. brannforskrifter) Gjenstander kan bli fjernet og kassert uten varsel.
§ 5.	Det er <u>kun</u> elektriske rullestoler og barnevogner i daglig bruk som får settes i gangen, disse skal stå under trapp i 1 etasje. Alt annet skal plasseres i andelseiers bod. Det er ikke tillatt å hensette ting i bodgangen.
§ 6.	Det er ikke tillatt å oppbevare ved eller annet materiale i bodene som kan tenkes å være veggdyr – og/eller soppbefengt. Det gjelder også brannfarlig materiale. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.
§ 7.	Husholdningsavfall skal kun kastes i kontainerne i bossrommene, (ikke settes oppå lokket, gulvet eller utenfor døren). Det oppfordres til kildesortering av papp/papir, glass og metall.
§ 8.	Omfattende bilreparasjoner skal ikke foregå på borettslagets eiendom, heller ikke i garasjeanlegg. Jfr. Regler Bergen Brannvesen. Ved mindre reparasjoner skal området ryddes etter arbeidet. Olje eller brannfarlig søl tolereres ikke.
§ 9.	Det er tillatt å høytrykkspyle terrassene. Alle naboer under må varsles på forhånd.
§ 10.	Det er ikke tillatt å drive hærverk på borettslagets eiendom. Dersom utøveren blir tatt vil denne være erstatningspliktig til Norheim Borettslag. Vedkommende pålegges å utbedre skaden, dersom fagmann blir tilkalt må utøveren betale for arbeidet. Beboere plikter å melde skader/hærverk på bygninger og grøntanlegg med eventuelt navn på ansvarlig til styret. Beboerne må også påse at oppslag i inngangene ikke rives ned.
§ 11.	Boring, hamring og lignende er tillatt mandag – lørdag mellom kl. 08:00 – 19:00. Søndager og helligdager er boring, hamring mm ikke tillatt. Dette gjelder også motoriserte redskaper utendørs.
§ 12.	Motordrevne innretninger/apparater skal ikke kobles til ventilasjonsanlegget. Økonomisk ansvar vil bli gjort gjeldende.
§ 13.	Det tillates kun elektriske eller gassdrevne griller på altaner og i hager. Andre former for åpen ild tillates ikke. Gassflasker må ikke oppbevares i boder under terreng. «Brannfarlig gass kategori 1 og 2 skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.» Maks størrelse er 11 kg.

ORDENSREGLER FORTS.

§ 14.	Det er ikke tillatt å sende opp raketter eller annet fyrverkeri fra altanene.
§ 15.	Det er ikke tillatt å skrive navn på postkassene med tusj. Postkassene skal utstyres med navneskilt i felt for dette.
§ 16.	Det er ikke tillatt å bruke tørketromler uten oppsamlingskasse for kondens.
§ 17.	Det tillates ikke basseng på mer enn 200 liter på altanene.
§ 18.	Det er ikke tillatt å montere varmpumper, antenner og lignende på blokkene. Disse vil bli krevet fjernet for andelseiers kostnad.
§ 19.	Arbeid på røropplegg (herunder også blandebatteri) eller det elektriske anlegget <u>skal</u> utføres av autorisert firma. Ved reparasjon eller utskiftinger skal samsvarserklæring og attest leveres styret for arkivering på leilighets nr.
§ 20.	Det må søkes om dyrehold i borettslaget. (Jfr. DYREHOLDSREGLER). Søknadsskjema kan hentes på styrets kontor, eller lastes ned fra http://vibbo.no
§ 21.	Parkering i borettslaget er <u>kun</u> tillatt med gyldig parkeringsavtale. (Jfr. PARKERINGSREGLER) for garasje og uteparkering.
§ 22.	Beplantning i hagene må ha minimum 10 cm avstand/klaring til gjerdet og maks høyde er altangulvet i etasjen over.
§ 23	ORDENSREGLER er en del av Norheim Borettslag sine VEDTEKTER. (Jfr. 6-1 mislighold).

Parkeringsregler:

Parkeringsavtale på beboers faste kjøretøy opprettes av styre. Det samme gjelder fremtidige endringer av kjøretøy. Det er ikke tillat å parkere på borettslagets parkeringsplasser uten en gyldig parkeringsavtale. Dette gjelder også for biler på garasje plass dersom denne skal virke på skiltlesing for automatisk åpning av garasjeport, eller for å kunne benytte utvendig ladestasjon. De som har garasje, skal ifølge vedtak fra årsmøte benytte denne. Alle parkeringsavtaler til den enkelte beboers faste kjøretøy skal opprettes av styre. Til dette benyttes eget skjema. Se link under. Parkeringsreglene håndheves av VestPark AS. Gjester må den enkelte beboer registrere parkeringsavtale på selv. Til dette benyttes VestPark AS sin egen UNUM app for IOS eller Android. Det er utarbeidet egen informasjon om dette. Se eget vedlegg, «Hvordan registrere gjester og håndverkere» under. Spørsmål om parkeringsordningen kan rettes til parkering@norheim-bl.no

REGLER FOR GARASJER OG UTEPARKERING.

GARASJEREGLER:

§ 1. Garasjen skal være lukket unntatt ved inn- og utkjøring. **NB! IKKE** bruk knapp for NØDSTOPP ved ut og innkjøring.

§ 2. Garasjeplassen skal benyttes til parkering av de andelseierne som faktisk har garasje.

§ 3. Biler som er registrert i garasjen kan ikke stå parkert ute, dette vil medføre gebyr.

§ 4. Det skal parkeres innenfor den hvite stripen på garasjeplassen og på en slik måte at det ikke er til hinder for naboenes biler.

§ 5. Det er ikke tillatt å oppbevare annet enn 4 dekk/hjul, og evt. takboks/takbøyer på garasjeplassen, på en slik måte at det ikke bryter med § 6. Det er ikke tillat å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

§ 6. Max tillatt lengde på kjøretøy i garasje er 5 meter og bredde 2,30 meter. Kjøretøyet skal ikke stikke lengre ut enn sålen til plassens skillevegger, eller på

annen måte være til hinder for den øvrig ferdsel ut/inn av garasje eller øvrige parkeringsplasser.

§ 7. All ferdsel i og rundt kjøretøy skal skje aktsomt så ikke naboenes kjøretøy påføres skade/riper. Max kjørehastighet i garasjene er 15 km/t.

§ 8. Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til andre andelseiere. Slik utleie skal meldes til styret.

§ 9. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller væsker i garasjen, jfr. Forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd. Garasjeplassen skal holdes ren, ryddig og fritt for boss og annet brennbart materiale. Jfr. forskrift fra Direktoratet for Sivilt Beredskap og Bergen Brannvesen. I tillegg gjelder alltid Brann og eksplosjonsvernloven § 5: «Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»

NB! Garasjene er videoovervåket!

PARKERINGSREGLER:

§ 1. Borettslagets påbud-/forbud-skilte skal overholdes.

§ 2. Kjøring på borettslagets eiendom innenfor portene er kun tillatt for tyngre varetransport. Kjøretøy må flyttes umiddelbart etter lossing/lasting.

§ 3. Kjøring med moped / motorsykkel godtas heller ikke innenfor portene.

§ 4. På utendørsparkering er det kun tillatt å parkere på oppmerket felt, med gyldig parkeringsavtale hos VestPark AS.

§ 5. Uregistrerte biler tillates ikke på borettslagets eiendom. Dette gjelder ikke låst og flyttbart kjøretøy i garasje. Kjøretøyet skal sikres på en slik måte at personskaade eller fare ikke kan forekomme.

§ 6. Det er ikke tillat å parkere motorsykler, mopeder o.l utenom oppmerket parkeringsplass.

§ 7. Motorsykler, mopeder o.l henvises til egne merkede parkeringsplasser for disse.

§ 8. Kun personbiler og mindre vare- og transport biler tillates å parkere på borettslagets oppmerkede parkeringsplasser.

§ 9. Max lengde for kjøretøy på parkeringsplasser ute er 5,5 meter og bredde 2,30 meter.

§ 10. Lastebiler, trailere, campingvogner, tilhengere, busser, bobiler, bybobiler, skapbiler og lignende tillates ikke på området.

§ 11. Alle kjøretøy som andelseier eller andelseiers husstand ønsker å parkere innenfor parkeringsområdet til borettslaget skal registreres via SKJEMA FOR GARASJE-, UTEPARKERING ELLER ENDRING AV REGISTRERINGSNR. Dette gjelder også senere endringer av husstandens kjøretøyer. *Med virkning fra 01.01.2023 Andelseier med fast garasje plass innvilges ikke uteparkeringsplass. Andelseier uten fast garasje plass innvilges 1 stk uteparkeringsplass.* Andelseier som har leid vekk sin egen garasje plass vil ikke selv kunne bli tildelt uteparkeringsplass.

§ 12. Andelseier har anledning til selv å registrere 5 gjesteparkeringer hos VestPark AS på sin husstands felles parkeringsavtale via appen UNUM. Gjesteparkeringstid er 120 timer pr mnd. Det er ikke tillatt å registrere andelseiers eller noen av andelseiers husstandsmedlemmer som gjest.

§ 13. Styret vil til enhver tid kunne kreve at andelseier fremlegger dokumentasjon på at de innmeldte kjøretøyene hos VestPark AS følger borettslagets bestemmelser. Ved mislighold risikerer andelseier å miste muligheten til å få tildelt uteparkeringsplass.

§ 14. Ved stikkontroll av VestPark AS sine registre over registrerte parkeringstillatelser til borettslaget vil kjøretøy som ikke er i henhold til bestemmelsene, og som ikke blir dokumentert av andelseier innen en gitt frist, bli fjernet fra borettslagets parkering avtale hos VestPark AS ved fristens utløp uten videre varsel.

§ 15. Samtlige regler gjelder også for fremleide leietakere og beboere med bruksoverlating.

§ 16. Ved fremleie eller bruksoverlating vil andelseier eller juridisk eier bli gjort ansvarlig for mislighold eller brudd på gjeldende bestemmelser.

§ 17. Ved bruk av håndverker med bil innenfor portene må andelseier kontakte Styret for å få egen parkeringstillatelse for slike tilfeller. Slik forespørsel skal skje minimum 7 dager før håndverker ankommer. Andelseier plikter å påse/informere håndverker om at håndverkerbilen ikke parkeres på en slik måte at den vil være til hinder for øvrig ferdsel.

§ 18. Det er ikke tillatt for el-biler å benytte uteplassenes ladestasjoner som «parkeringsplass». Etter endt lading skal kjøretøyet straks flyttes så ladestasjonene blir tilgjengelige for andre. Max ladetid er 12 timer. For å benytte ladestasjonene må kjøretøyet ha godkjent parkeringsavtale. Garasjebiler kan også benytte de utvendige ladestasjonene.

§ 19. Ved bilskifte må andelseier med fast garasje plass påse at det nye kjøretøyet kan parkeres og manøvreres inn forbi de fysiske rammene for sin garasje plass, og anlegget for øvrig. Det vil ikke bli gitt parkeringsplass ute til andelseier med fast garasje plass grunnet kjøp av for stor bil.

§ 23. PARKERINGSREGLER inngår som er del av Norheim Borettslags ORDENSREGLER. Brudd på reglene blir å betrakte som mislighold.

NB! Klage på ilagt parkeringsavgift SKAL IKKE behandles av Styret. Klage SKAL rettes SKRIFTLIG til VestPark AS. Sentralbord: 55 60 29 00 E-post:

post@vestpark.no eller <https://vestpark.no/klage/>

Protokoll til årsmøte 2025 for NORHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 852759712

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. april kl. 22:00 til 26. april kl. 22:00 og møtet ble avholdt 23. april 2025, i felleslokalet..

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sveinung Horgen og Mai Liz Wilson er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat går til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelsen til styrets medlemmer baserer seg på gjennomførte møter og antall arbeidete timer.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 358 325.

Valgkomiteen honoreres med kr 2000 pr medlem, altså totalt kr 6000 pr år.

De fikk ikke utbetaling for perioden 2023-2024, så totalt skal Valgkomiteen honoreres med kr 12 000 for perioden 2023-2024 og 2024-2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 358 325. Valgkomiteen honoreres totalt med kr 12 000 for perioden 2023-2024 og 2024-2025.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Brannsikkerhet

Fremmet av: Liv Vetvik

Sette opp brannvarslere i alle oppgangene en i hver etasje. Vi hadde et tilfelle av at brannvarselen i ei av leilighetene gikk, men bare nærmeste nabo hørte den. Har en derimot brannvarslere i gangene så blir det mye bedre og flere som hører den.

Sette opp brannvarslere i alle garasjene slik at når en bil tar fyr på natta eller dag så blir folk varslet. For som vi alle vet når en elektrisk bil tar fyr så går det ikke an å slukke den. Den må brenne ut.

Styrets innstilling

Brannvarslingen i Norheim borettslag - både i oppgangene og garasjene - er tilfredsstillende og i henhold til lover og forskrifter. Inngangsdørene mellom leilighetene og oppgangen er såkalte branndører. Hver leilighet anses derfor som en "branncelle". Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme i mot forslaget, da brannsikkerheten er ivaretatt og det vil i tillegg påføre oss unødvendige kostnader.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 36

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppmerking av uteboder og garasjeplasser

Fremmet av: Liv Vetvik

Alle uteboder og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer. Garasjeplassene skal også merkes med langsgående linjer både i garasjene og garasjeplasse ute.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget, men uten særskilt tidsfrist. Dette begrunnes i at det ikke finnes tilstrekkelig oversikt over eierne av utebodene. Styret må derfor få tid til å drive litt "etterforskning". I tillegg lages det for tiden en plan for vedlikehold i garasjene med bakgrunn i en tilstandsrapport fra 2017. Denne planleggingen er ikke fullført. Målet er å få fullført dette vedlikeholdet i kommende generalforsamlingsperiode. Merking av garasjeplassene vil da inngå i dette prosjektet. Alle uteboder (som vi finner eier til) og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer, innen utgangen av 2026.

Forslag til vedtak:

Alle uteboder og alle garasjeplasser skal merkes med leilighetsnummer. Garasjeplassene skal også merkes med langsgående linjer både i garasjene og garasjeplasse ute.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Høye trær

Fremmet av: John Freddy Pettersen

Hei. Jeg bor på toppen i Olsvikåsen 9 å likevel tar bjørketrærne en masse utsikt, de tar også sol fra de som bor lavere i blokken, de må beskjæres, å bjørk vokser fort opp igjen så de bør tas en god del ned.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen avgjør dette.

Forslag til vedtak:

Beskjæring av høye trær

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

I følge vedtektene §8-1 skal borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

På generalforsamlingen 20 april 2023 ble det vedtatt at borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 3 medlemmer som velges for 2 år.

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Dette krever grundig forarbeid.

For å komme med en best mulig innstilling er det viktig at valgkomitéen har et bredt utvalg av kandidater.

Valgkomitéens innstilling fremmes på generalforsamlingen før beboerne går til avstemning. Innstillingen er aldri i seg selv bestemmende, men kan ha stor påvirkning på det endelig valgresultat.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Benedikte Fossmark (40 stemmer)

Lasse Marum (33 stemmer)

Mai Liz Wilson (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Aleksander Bjelke

Benedikte Fossmark

Lasse Marum

Mai Liz Wilson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Tore Horgen (38 stemmer)

Jarle Korneliussen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Svein Tore Horgen

Jarle Korneliussen

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:

Stian Christiansen (41 stemmer)

Marit Korneliussen (37 stemmer)

Kari Marum (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian Christiansen

Marit Korneliussen

Kari Marum

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Salvesen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Salvesen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Ivar Marum (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Ivar Marum

Signert av:

Tonje Aksnes /s/

Sveinung Horgen /s/

Mai Liz Wilson /s/