



aktiv.

Olsvikstallen 21, 5184 OLSVIK

Skap din drømmebolig! Leilighet over 2 plan med solrik altan på hele 38 m². 3 soverom. Fast garasjeplass. Barnevennlig!



Daglig leder | Partner |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 445 381,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 936 771,-
Felleskostn.: Kr 7 800,-
Selger: Sonja Karin Jacobsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 110/110 kvm
Tomtstr.: 37177.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 43
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1505260063

Velkommen til visning!

Husk å meld deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Olsvikstallen 21!

Et spennende oppussingsobjekt i attraktive Olsvikstallen med enormt potensial og fantastisk uteplass. Boligen har en solrik altan på hele 38 m² med flott utsikt og ligger i et rolig, familievennlig område med kort vei til butikk, kollektivtransport og flotte turmuligheter. Her kan du skape ditt eget drømmehjem i en beliggenhet som virkelig leverer.

Verdt å nevne:

TV og internett inkludert i felleskostnader

Fast parkeringsplass i fellesgarasje med mulighet for el-bil lader

Gode solforhold og altan på 38 m² med flott utsikt

Ingen dokumentavgift

Både innvendig og to eksterne boder

3 min til dagligvare butikk

Gode bussforbindelser og kort vei til flere handlesenter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 kvm

BRA totalt: 110 kvm

TBA: 38 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 50 kvm Stue/kjøkken 42.5 m², Soverom 7.2 m².

4. etasje

BRA-i: 60 kvm Entré 4.8 m², Gang m/trapp 11.6 m², Bad 4.2 m², Toalettrom 2.5 m², Vaskerom 4.1 m², Bod 4.9 m², Soverom 12.1 m², Bod 12.9 m².

TBA fordelt på etasje

3. etasje

38 kvm Altan

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

37177.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget.

Beliggenhet

Olsvikstallen 21 er beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde som kombinerer sentral beliggenhet med nærhet til flotte turområder. I nærområdet finner du et godt utvalg av daglige servicetilbud som dagligvare, skole, barnehage og øvrige

fasiliteter. Busstopp ligger kun få minutters gange fra boligen og gir svært gode kollektivforbindelser. Med bil tar det ca. 15 minutter til Bergen sentrum under normale kjøreforhold.

Extra er lokalisert like i nærheten, med kun ca. 3 minutters gange, mens Kiwi ligger i behagelig gangavstand på ca. 8 minutter. Ønsker du et bredere utvalg av butikker og tjenester, er Vestkanten Storsenter en kort kjøretur unna. Her finner du de fleste servicetilbud/ fasiliteter, samt bibliotek, restauranter, 5071-puben, badeland, bowling- og ishall.

Beliggenheten gir svært gode muligheter for tur og fritid året rundt. I nærområdet finner du flotte turområder som Alvøskogen, populære turmål som Lyderhorn, samt bade- og bademuligheter ved Godvik kaien og i Kjøkkelvik. Nabolaget fremstår som rolig, trygt og familievennlig, med et bredt tilbud av fasiliteter og servicetilbud innen kort rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Olsvikparken barnehage 6 min gange

Kidsa Olsvikfjellet 9 min gange

Olsvikåsen Kanvas-barnehage 10 min gange

Skoler:

Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser 0.6 km/ 8 min gange

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser 1.7 km/ 21 min gange

Olsvikåsen vidergående skole 430 elever, 26 klasser 1.1 km/ 14 min gange

Askøy vidergående skole 600 elever, 36 klasser 4.6 km/ 9 min gange

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel

Ulvatn:

Vinduer: PVC vinduer med 2-lags glass

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte betong.

Overflater med eldre dato, modernisering må påberegnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

Overflater vegger og himling

Vegger og himling med malte slette overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, plater på vegg og brystningspanel, malt betong tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Avtrekk

Kjøkken ventilator med utblåsning i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utblåsning fra ventilator blåser ut i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- Ja. Vindus låsene på vinduene i 2. etasje virker ikke ordentlig.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja. Oppdaget maur på terassen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Insekt spray. Maurfeller.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Ja.

Kom vann opp gjennom sluk på bad og vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Borettslaget Beskrivelse av arbeidet: Utbedringer ble ordnet av firma som borettslaget ordnet. Vet ikke om 2018 er riktig årstall. Dette vet nok borettslaget.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- Ja.

En strømbryter i 2. etasje som ikke virker som den skal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. 2021.

Det ble ikke sendt inn resultat fra denne leiligheten.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja.

Bad og vaskerom skal fornyes og utbedres.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

3.etg: 50 m² BRA / 50 m² BRA-i

4.etg: 60 m² BRA / 60 m² BRA-i

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

3. etg: Stue/kjøkken 42.5 m², Soverom 7.2 m², Altan 38 m²

4. etg: Entré 4.8 m², Gang m/trapp 11.6 m², Bad 4.2 m², Toalettrom 2.5 m², Vaskerom 4.1 m², Bod 4.9 m², Soverom 12.1 m², Bod 12.9 m².

I tillegg er det 2 ekstern boder på 5 m² og 3 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.

Vegger: Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Tak: Innvendige tak har malte betong.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en romslig gang med gode muligheter for tilpasning etter eget ønske. Her ligger alt til rette for å skape et innbydende førsteinntrykk gjennom oppussing og valg av nye farger og materialer. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue på ca. 42.5 m² med gode forutsetninger for modernisering. Stuen har en funksjonell utforming og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Arealet gir god plass til både sofagruppe og spise plass, og her har du et godt utgangspunkt for å skape en stue etter egen stil og preferanser gjennom oppussing.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en vest-vendt balkong, målt til hele 38 m².

Kjøkken |

Romslig kjøkken med god planløsning og rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet fremstår som et godt utgangspunkt for oppgradering, med mulighet for å tilpasse innredning, overflater og løsninger etter egen smak. Her er det gode muligheter for å skape et moderne og funksjonelt kjøkken tilpasset dagens behov.

Bad |

Badet fremstår som et naturlig oppussingsobjekt for den som ønsker å modernisere og tilpasse rommet etter egne preferanser. Her er det gode muligheter for å oppgradere overflater, innredning og løsninger.

Soverom |

3 luftige soverom, med plass til å innrede som man vil.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det tre boder på 4.9 m², 5 m² og 3 m².

Tekniske installasjoner |

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Avtrekk fra kjøkken, toalett, bad og vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Elbillading koster kr 250 per måned i tillegg til faktisk forbruk.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 87825244

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)
- Boligen blir overlevert slik den ble presentert på visning, og vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.
- Elbillading koster kr 250 per måned i tillegg til faktisk forbruk.
- Det pågår et omfattende prosjekt i borettslaget med fornying av bad i samtlige leiligheter. For denne leiligheten er oppstart planlagt i uke 17. Frist for å gjøre eventuelle tilvalg i forbindelse med baderomsprosjektet er 6 uker før oppstart.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke Norgespris på strøm.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

445 381 (Andel av fellesgjeld)

3 935 381 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 936 771 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 945 671 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 948 471 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en del av de kommunale avgiftene som er inkludert i borettslagets felleskostnader. Ytterligere forklart under "boenhet" - "Felleskostnader inkluderer"

Formuesverdi primærbolig

Kr 988 608 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 954 430 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter/eiendomsskatt, nedbetaling fellesgjeld, renhold av fellesareal, garasje, dugnad, strøm elbil, tv og internett. (Felleskost øker med 40,- fra 01.03.26)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 800

Andel Fellesgjeld

Kr 445 381

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Andel fellesformue

Kr 31 678

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Olsvikstallen Borettslag

Organisasjonsnummer

945630787

Andelsnummer

11

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 67140521075

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Restsaldo 69 997 442,00

Innfrielsesdato: 30.12.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 67140521466

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Restsaldo 8 925 293,00

Innfrielsesdato: 30.12.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styreleder opplyser at man per i dag ikke vet det økonomiske omfanget av prosjektet, og at dette først vil være klart om ett års tid. Prosjektet skal finansieres ved låneopptak, hvor borettslaget har fått innvilget rammelån på inntil 72 millioner kroner. Prosjektet vil medføre økning i felleskostnader og fellesgjeld. Styreleder opplyser at man for en 4-roms leilighet må regne med en økning på et par tusen kroner i felleskostnader.

Budsjettet regnskap for 2025 overskudd: 123 000,-
Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 1 952 191,- mot et budsjettet overskudd på kr. 997 099,-.

Konferer megler.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter. Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret. Borettslaget har eget husdyr-reglement.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 43 i Bergen kommune. Andelsnr. 11 i Olsvikstallen
Borettslag med orgnr. 945630787

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/142/43:

25.02.1983 - Dokumentnr: 4961 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Gnr. 142, bnr. 38, seksj. 1 - 33

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.12.1980 - Dokumentnr: 31405 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1201 Gnr:142 Bnr:19

10.03.1982 - Dokumentnr: 926201 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

BNR. 45, UTSKILT FRA BNR. 2

30.12.1986 - Dokumentnr: 42665 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:142 Bnr:50

30.12.1986 - Dokumentnr: 42666 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:142 Bnr:51

01.01.2020 - Dokumentnr: 1435194 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:142 Bnr:43

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg. Attesten er datert 21.12.1982 og utstedt av Bergen kommune.

For å kunne få ferdigattest manglet det:

1. Justering av lukkemekanismen på brannklassifiserte dører.
2. Montering av mekanisk røkavtrekk i garasjene.
3. Merking av rømmingsveiene.
4. Montering av brannslukkingsapparater i garasjene.
5. Ballplassen syd for T.I må opparbeides snarest.

Det foreligger ferdigattest for ventilasjon. Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 04.01.1985.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring. Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 19.04.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplaner på grunnen:

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET
FELT 2, OLSVIKSTALLEN
PlanID: 3320200
Plantype: 30
Ikrafttrådt: 01.09.1980
Status: 3 - Endelig vedtatt

arealplan

Dekningsgrad: 90%

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

OLSVIKTJERNET

PlanID: 3220100

Plantype: 30

Ikrafttrådt: 11.05.1976

Status: 3 - Endelig vedtatt

arealplan

Dekningsgrad: 9,8%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

1001 - Bebyggelse og anlegg,

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 90,3%

3001 Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Dekningsgrad: 9,7%

Hensynssoner - Landskap i kommuneplanen

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H550_1

Beskrivelse: Funksjonell strandsone

Dekningsgrad: 17,9%

Faresone

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H310_1

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 40,6%

Hensynssoner Gul støy

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 14,6%

Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_1
Beskrivelse: Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose
Dekningsgrad: 2,8%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H210_3
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 8,3%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET,
BUSSLØYFE VEG A
PlanID: 3320003
Plantype: 31
Ikrafttrådt: 27.04.1977

Planer i nærheten av eiendommen

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OLSVIK, BRØSTANESET
PlanID: 3350000
Plantype: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddesdato: 08.06.1973

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 142 BNR 2, OLSVIK, REGULERINGSENDRING
PlanID: 60040000
Plantype: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Saksnr: 200001841
Ikrafttreddesdato: 22.02.2010

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 142, BRØSTANESET, FRA FRILUFTSLIV TIL BOLIG

PlanID: 3350300
Plantype: Mindre reguleringsendring
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Saksnr: 190940141
Ikrafttredelsesdato: 31.08.1989

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET

PlanID: 3325600
Plantype: Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 07.05.1979

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1 MFL., FESTERÅSEN

PlanID: 3355100
Plantype: Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Saksnr: 190001050
Ikrafttredelsesdato: 24.11.1986

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1, KJØKKELVIK, MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING

PlanID: 3320901
Plantype: Mindre reguleringsendring
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Saksnr: 190330848
Ikrafttredelsesdato: 08.02.1994

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN

PlanID: 3326000
Plantype: Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 14.06.1982

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000
Plantype: Kommuneplanens arealdel. (flere boliger, økt verdiskapning, håndtere forutsigbar fremtid, fortetting med god kvalitet, godt styringsverktøy og effektiv saksbehandling)
Planstatus: Planlegging igangsatt
Saksnr: 202417461

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. De 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.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Vederlag: 40 000,-
Grunnpakke kr 15 000,-
Oppgjørhonorar kr 9 000,-
Boligfoto kr 6 000,-
Stor markeds pakke kr 20 000,-
Tilretteleggingsgebyr kr 8 500,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage
Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

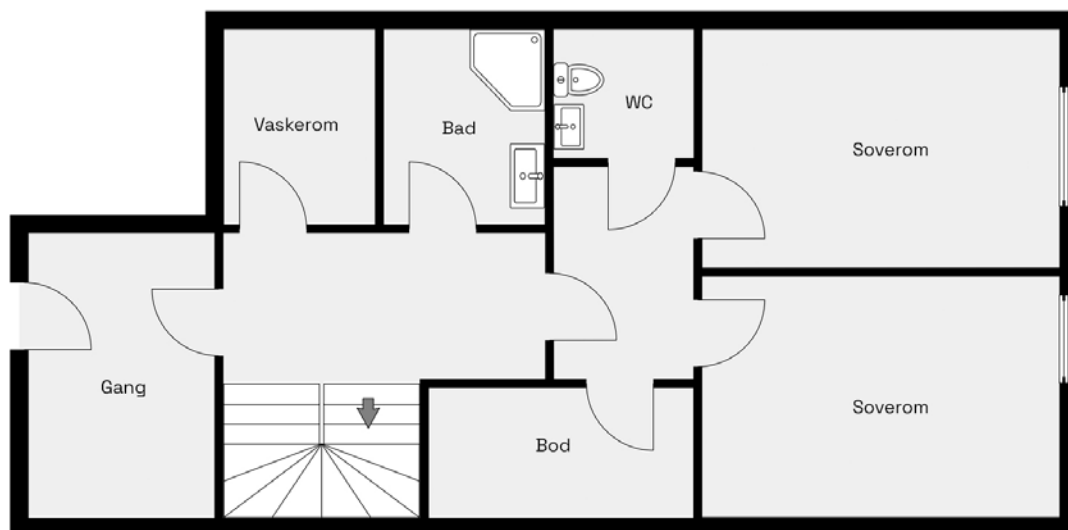
Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

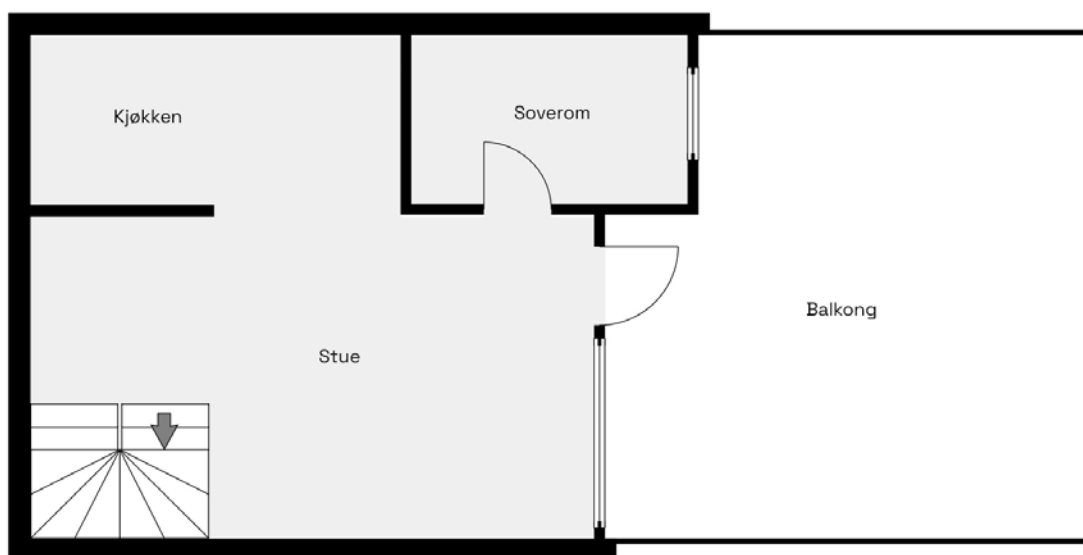
11.02.2026

Planteegning



Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Olsvikstallen 21 , 5184 OLSVIK

 BERGEN kommune

 gnr. 142, bnr. 43

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1124

Referansenummer: QC1140

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



ØNITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 3 etasje, oppmålt til - 38m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte betong.
Overflater med eldre dato, modernisering må påberegnes.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.2m²
Bad med ukjent dato på overflater.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 45%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 45 % ved en temperatur på 15,6 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 4.1m²
Vaskerom med ukjent alder på overflater.
Vegger og himling med malte slette overflater.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt med laser.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er ikke foretatt hulltaking, det er søkt i overflater på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkken ventilator med utblåsning i rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, plater på vegg og brystningspanel, malt betong tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken, toalett, bad og vaskerom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

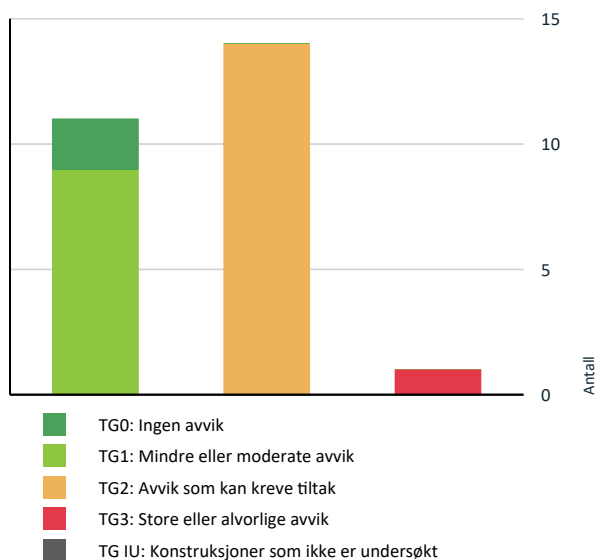
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest.

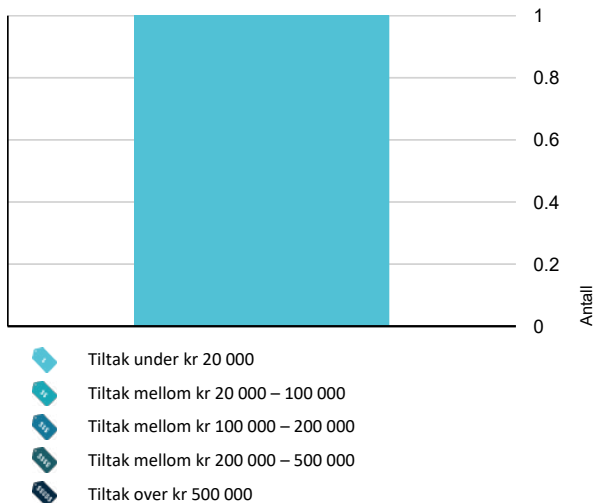
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken - 42.5m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

Våtrom > 4. Etasje > Bad - 4.2m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad - 4.2m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad - 4.2m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad - 4.2m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom - 2.5m2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom - 4.1m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom - 4.1m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom - 4.1m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken - 42.5m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >

Helse, miljø og sikkerhet



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

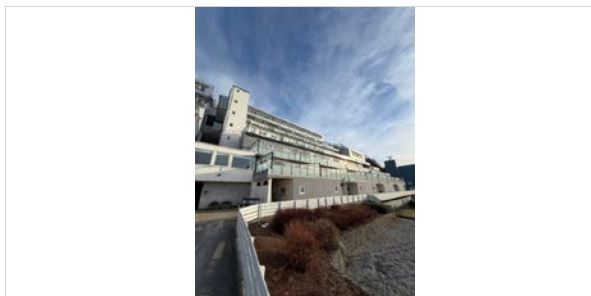
[Gå til side](#)



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Leiligheten har overflater og innredning med eldre dato og modernisering må påberegnes.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstill: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 3 etasje, oppmålt til - 38m2



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte betong. Overflater med eldre dato, modernisering må påberegnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen større skader eller avvik. Modernisering må påberegnes.

Tilstandsrapport



Maling som flasser i taket på kjøkken. Ingen utslagsgivende verdier ved fukt måling i overflater.



"annet" i 3 etasje er tidligere brukt som røykerom.



"annet" i 3 etasje er tidligere brukt som røykerom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

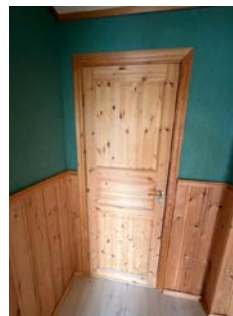
TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte glatte dører.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD - 4.2M2

Generell

Bad med ukjent dato på overflater.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.



4. ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

4. ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



4. ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.



4. ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

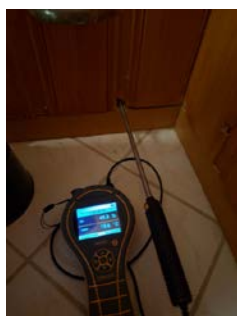
4. ETASJE > BAD - 4.2M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggen ble målt til 45%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 45 % ved en temperatur på 15,6 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



4. ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

Generell

Vaskerom med ukjent alder på overflater.



4. ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med malte slette overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

4. ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.

4. ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.



4. ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, det er søkt i overflater på vaskerom.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 42.5M2

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 42.5M2

TG 3 Avtrekk

Kjøkken ventilator med utblåsning i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utblåsning fra ventilator blåser ut i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETROM - 2.5M2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, plater på vegg og brystningspanel, malt betong tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen må det påberegnes at tiltak må utføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Avtrekk fra kjøkken, toalett, bad og vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Grunnet alder må det påberegnes renovering av el anlegg, det bør gjennomføres en el kontroll ved videre bruk.

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

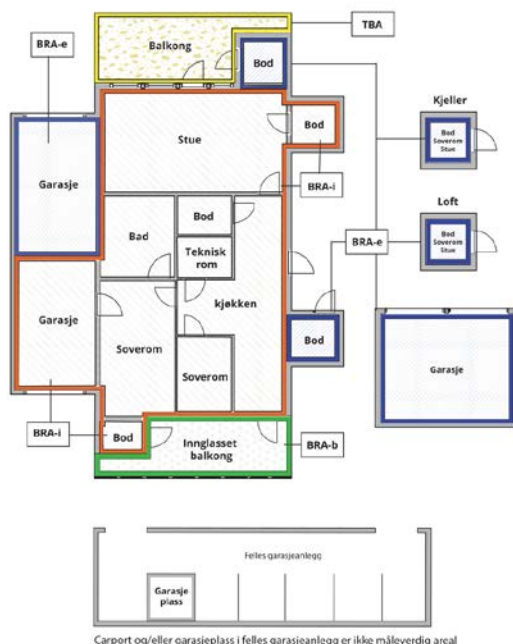
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	60			60	
3. Etasje	50			50	
SUM	110				
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré - 4.8m ² , gang m/trapp - 11.6m ² , bad - 4.2m ² , toalettrom - 2.5m ² , vaskerom - 4.1m ² , bod - 4.9m ² , soverom - 12.1m ² , soverom - 12.9m ²		
3. Etasje	Stue/kjøkken - 42.5m ² , annet - 7.2m ²		

Kommentar

4. Etasje
Entré - 4.8m²
Gang m/trapp - 11.6m²
Bad - 4.2m²
Toalettrom - 2.5m²
Vaskerom - 4.1m²
Bod - 4.9m²
Soverom - 12.1m²
Soverom - 12.9m²

3. Etasje
Stue/kjøkken - 42.5m²
Annet - 7.2m²

Leiligheten disponerer en bod utenfor ytterdør oppmålt til 3m², og en gitterbod i 2 etasje oppmålt til 5m²

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	142	43		0	37177.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olsvikstallen 21

Hjemmelshaver

Olsvikstallen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
945630787			Jacobsen Sonja Karin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Olsvikstallen 21 ligger i et etablert boligområde i Olsvik i Bergen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har et oversiktlig preg med interne adkomstveier og begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud i nærområdet. Gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler, og det er kort kjøretur til handelstilbud på Vestkanten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Morten Andre Cornell Jacobsen

Boligen

Olsvikstallen 21

5184 OLSVIK

4601-142/43/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vindus låsene på vinduene i 2. etasje virker ikke ordentlig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Oppdaget maur på terrassen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Insekt spray. Maurfeller



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Kom vann opp gjennom sluk på bad og vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Utbedringer ble ordnet av firma som borettslaget ordnet. Vet ikke om 2018 er riktig årstall. Dette vet nok borettslaget.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

En strømbryter i 2. etasje som ikke virker som den skal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

2021.

Det ble ikke sendt inn resultat fra denne leiligheten.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Bad og vaskerom skal fornyes og utbedres

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedtekter For Olsvikstallen borettslag

for Borettslaget Olsvikstallen borettslagborettslag org nr 945630787 tilknyttet OBOS boligbyggelag. Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.04.77, 24.september 2015, 24.09.2020, 29. april 2022 og sist endret 02.04.2025. Endringen gis virkning fra samme dato som ikraftttredelse av lov om borettslag av 6 juni 2003, nr. 39

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre

sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet 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 besluttet 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

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

1. Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensreglene som er gitt.
Etter kl. 23.00 skal det være ro i borettslaget.
Dersom det planlegges sosialt samvær ut over dette tidspunktet bør naboer på forhånd varsles. Naboer skal imidlertid ikke forulempes med høy musikk og støy.
2. Alle ytterdører skal være låst fra kl. 22.00 til 06.00.
Rømningsveidørene skal alltid holdes stengt.
Gangene i 4.etg er etter instruks fra brannvesenet også rømningsveier og det er derfor ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, akebrett og lignende i disse gangene.
3. Det er ikke tillatt med boring og banking etter kl 20.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager.
Boring og banking er forbudt på søn- og høytidsdager.
4. Beboere oppfordres til å utvise skjønn overfor sine naboer med hensyn til spyling av terrasser, beplantning, utlufting av tøy og lign. - og unngå oppsamling av gjenstander utenfor leiligheten.
5. Alle henvendelser i forbindelse med skadeverk, mangler og lignende skal meldes skriftlig til vaktmester / styret.
6. Parkering tillates kun i garasjer og på avsatte plasser utendørs.
Det er ikke tillatt å hensette bobiler, campingvogner, båter, tilhengere, ikke kjørbare eller uregistrerte motorkjøretøyer o.l i garasjene eller på felles-parkeringsplassene ute.
Overskridelser kan føre til borttauing på andelseiers regning.
Parkering foran rekkehusene, blokkene og miljøstasjonen er ikke tillatt.
Alle med garasje plass plikter å bruke den for å bedre parkeringsforholdene.

Generelle retningslinjer for bruk av garasjer - gitt av brannvesenet:
Garasjene tillates ikke nytt til reparasjoner, overhaling eller istandsetting av biler, motorsykler etc.
Det tillates ikke lagret eller hensatt brennbare saker eller materialer av noe slag, brannfarlig vare, gass under trykk eller lignende i garasjene og bodene i bordgangene.
7. Bare ved særskilte anledninger kan gangveiene til rekkehusene og opp til nr. 21 og nr. 31 nyttes til alminnelig motorisert ferdsel.

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

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

Olsvik 16. nov.2021

Styret.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6143

OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Peisestuen ved Iskanten onsdag 02.04.25 fra kl. 18:00 til kl. 19:30..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - vedtektene § 8-1
8. Borettslaget navn
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i OLSVIKSTALLEN 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

Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6143 Olsvikstallen Borettslag.pdf
 2. Årsregnskap 2024.pdf
 3. Årsberetning Olsvikstallen (3).pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 391 600.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 391 600.

Sak 7

Vedtektsendring - vedtektene § 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Valgkomiteen har i år sendt ut to meldinger via Vibbo i forbindelse med årets generalforsamling hvor vi har oppfordret andelseiere til å melde seg til å gjøre en innsats for borettslaget. Responsen har vært liten.

Derfor foreslår valgkomiteen en endring av vedtektenes §8-1.

3-5 styremedlemmer gir større fleksibilitet både i forhold til behov og tilgjengelige kandidater til styret.

Dagens ordlyd:

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Forslag til ny § 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Godkjenne vedtektsendringen

Sak 8

Borettslaget navn

Forslag fremmet av:

Thor Arne Thun

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Olsvik Terrasse

Styrets innstilling

Olsvikstallen er et navn med historisk bakgrunn. Stallen står for bratt vei fra gamle Olsvik. Å ta bort navnet vil være ensbetydende med å kutte bånd til forhistorie. Mange beboere har et sterkt bånd til navnet Olsvikstallen. Styret støtter derfor ikke forslaget om navneendring.

Forslag til vedtak

Nytt navn på Borettslaget

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Knut Olsen, Olsvikstallen 21, som er i styret nå og er på valg. Han velger vi fordi han har mye kompetanse på bygg og er godt etablert i styrets prosjekter.

Forslag til varakandidater: Angelie Moore, Olsvikstallen 31 og Georgios Vie Sokorelis, Olsvikstallen 31.

Innstilling

Godkjenne valgkomiteens forslag til kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Olsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Angelie Moore
- Georgios Vie Sokorelis

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:

- Øyvor Ragnhild Johnson

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Knut Olsen

Sak 11

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges en valgkomite som skal jobbe med å finne kandidater til valg våren 2026. Det skal velges 2-3 personer.

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Til generalforsamlingen i Olsvikstallen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Olsvikstallen Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 952 191. 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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
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 17.03.2025

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 945 630 787, KUNDENR. 6143

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 614 797	6 366 697
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 952 191	2 488 106
Tilbakeføring av avskrivning	14	48 937	32 627
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	2
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-244 684
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 604 926	-2 024 576
Innsk. øremerk. bankkto		-3 131	-3 373
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-606 929	248 102
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 007 868	6 614 797

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 263 845	7 163 734
Kortsiktig gjeld	-255 977	-548 937
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 007 868	6 614 797

OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 945 630 787, KUNDENR. 6143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 336 823	14 686 949	15 401 000	15 417 000
Ladeinntekter EL-bil		0	30 488	0	0
Andre inntekter	3	24 016	274 911	40 000	25 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		15 360 839	14 992 348	15 441 000	15 442 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 012 844	-1 061 060	-1 020 500	-1 001 000
Styrehonorar	5	-410 500	-260 000	-300 000	-411 000
Avskrivninger	14	-48 937	-32 627	-1	0
Revisjonshonorar	6	-14 715	-13 993	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-3 200	-600	0	0
Forretningsførerhonorar		-294 825	-279 985	-299 600	-309 000
Konsulenthonorar	7	-184 347	-762 616	-220 000	-520 000
Kontingenter		-36 800	-36 800	-36 800	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-2 486 834	-1 336 287	-2 040 000	-2 140 000
Forsikringer		-825 055	-678 781	-746 000	-895 000
Kommunale avgifter	9	-3 198 762	-2 994 994	-3 198 000	-3 609 000
Ladekostnader EL-bil		-20 666	-18 597	-12 000	0
Energi/fyring		-230 407	-351 453	-390 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 032 859	-1 024 922	-1 119 500	-1 164 000
Andre driftskostnader	10	-675 534	-851 003	-761 500	-748 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 476 285	-9 703 717	-10 158 901	-11 110 000
DRIFTSRESULTAT		4 884 554	5 288 631	5 282 099	4 332 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 541	101 744	92 000	92 000
Finanskostnader	12	-3 034 904	-2 902 269	-4 377 000	-4 301 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 932 363	-2 800 525	-4 285 000	-4 209 000
ÅRSRESULTAT		1 952 191	2 488 106	997 099	123 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 952 191	2 488 106		

OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 945 630 787, KUNDENR. 6143

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	77 174 212	77 174 212
Tomt		3 952 349	3 952 349
Andre varige driftsmidler	14	163 127	212 063
Miljøbankkonto, øremerket		124 623	82 282
SUM ANLEGGSMIDLER		81 414 310	81 420 906
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		580 829	565 514
Andre kortsiktige fordringer	15	56 647	201 229
Driftskonto OBOS-banken		3 616 762	5 648 790
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 375	26 449
Sparekonto OBOS-banken		6 500	6 273
Innestående i andre banker		1 974 732	715 479
SUM OMLØPSMIDLER		6 263 845	7 163 734
SUM EIENDELER		87 678 155	88 584 640
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 184 * 100		18 400	18 400
Udekket tap	16	-32 399 869	-34 352 060
SUM EGENKAPITAL		-32 381 469	-34 333 660

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	80 692 915	83 297 841
Borettsinnskudd	18	38 993 600	38 993 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	117 132	77 922
SUM LANGSIKTIG GJELD		119 803 647	122 369 363

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		91 036	350 568
Skyldige offentlige avgifter	20	54 743	59 773
Påløpte renter		23 536	36 512
Annen kortsiktig gjeld	21	86 662	102 084
SUM KORTSIKTIG GJELD		255 977	548 937

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 678 155	88 584 640
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	163 993 600	163 993 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 17.03.2025
Styret i Olsvikstallen Borettslag

Øyvør Johnson/s/	Ove Johan Langøy/s/	Veronica Louise Larsen/s/
Knut Olsen/s/	Unn Eilen Vik/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 445 216
Lån/Renter	4 998 768
Kabel-TV	1 033 344
Leie garasje	670 800
Trappevask	184 800
Dugnad	110 400
Strøm motorvarmere	19 872
Leietillegg for påbygg	18 204
Finansavregning	-144 581
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 336 823

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	3 000
Nøkler	3 005
Utleie	18 011
SUM ANDRE INNTEKTER	24 016

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-579 994
Overtid	-26 419
Annen lønn, ikke feriepengar	-67 600
Påløpte feriepengar	-86 662
Fri bil, tlf etc.	-3 671
Naturalytelser speilkonto	3 576
Arbeidsgiveravgift	-173 641
Pensjonskostnader	-52 229
AFP-pensjon	-348
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 499
Yrkesskadeforsikring	-16 250
Arbeidsklær	-8 108
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 012 844

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 410 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 893, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 715.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 910
Sweco Norge AS	-137 563
SUM KONSULENTHONORAR	-184 347

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-407 678
Drift/vedlikehold VVS	-1 023 075
Drift/vedlikehold elektro	-796 137
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 597
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 707
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 515
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-12 507
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 486 834

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-885 977
Vann- og avløpsavgift	-1 751 428
Feieavgift	-10 875
Renovasjonsavgift	-550 482
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 198 762

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-159 861
Diverse leiekostnader/leasing	-26 186
Driftsmateriell	-26 401
Renhold ved firmaer	-271 807
Snørydding	-120 133
Andre fremmede tjenester	-11 037
Kontor- og datarekvisita	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 893
Andre kontorkostnader	-4 145
Telefon, annet	-8 176
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 528
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-25 626
Bilgodtgjørelse	-388
Reisekostnader	-176
Bank- og kortgebyr	-4 660
Velferdskostnader	-8 267
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-675 534

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	25 201
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 358
Renter bank	1 227
Kundeutbytte fra Gjensidige	72 755
SUM FINANSINNTEKTER	102 541

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-2 532 340
Renter og gebyr på lån i Nordea	-502 564
SUM FINANSKOSTNADER	-3 034 904

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	77 103 600
Tilgang 2001/Redskapsbod	70 612
SUM BYGNINGER	77 174 212

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.142/bnr.43 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**

Feiemaskin		
Tilgang 2013	19 701	
Avskrevet tidligere	-19 700	1
Traktor		
Tilgang 2023	244 684	
Avskrevet tidligere	-32 624	
Avskrevet i år	-48 937	163 123
Møbler		
Tilgang 2015	72 796	
Avskrevet tidligere	-72 795	1
Lekeapparat		
Tilgang 2011	144 423	
Avskrevet tidligere	-144 422	1
Lekeplass		
Tilgang 2012	175 133	
Avskrevet tidligere	-175 132	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		163 127
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-48 937

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning lån i Nordea	56 647
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 647

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

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018	-84 225 715	
Nedbetalt tidligere	10 347 943	
Nedbetalt i år	2 310 338	
		-71 567 434

Selskapet har inngått en rentebytteavtale (SWAP) med Nordea på deler av lånet fra 31.12.18. Beløp kr. 61.000.000 med lineær nedtrapping til kr. 47.700.000 i 2028 da avtalen opphører. Selskapet betaler i denne perioden 2,18% rente til Nordea og mottar NIBOR 3 måneder flytende rente fra Nordea.

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018	-10 739 525	
Nedbetalt tidligere	1 319 456	
Nedbetalt i år	294 588	
		-9 125 481

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-80 692 915
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-38 993 600
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-38 993 600
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-117 132
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-117 132
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 375
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 368
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-54 743
---	----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-86 662
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-86 662

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 993 600
Pantelån	80 692 915
TOTALT	119 686 515

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

Bygninger	77 174 212
Tomt	3 952 349
TOTALT	81 126 561

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte fra 5.4.2024

Styrets leder Øyvor Johnson, Olsvikstallen 16

Styremedlem Ove Langøy, Olsvikstallen

Styremedlem Knut Olsen

Styremedlem Veronica Larsen

Styremedlem Unn Eilen Vik

Varamedlemmer:

Nils Fatland

Willy Olafsen

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post post@olsvikstallen.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Vibbo Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Olsvikstallen Borettslag

Borettslaget består av 184 andelsleiligheter. Olsvikstallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 945630787, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer: 142 43 47 50 51

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Olsvikstallen Borettslag har 1 ansatt.

Olsvikstallen Borettslag Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 12 ordinære styremøter i perioden etter forrige ordinære generalforsamling. Det har også vært 1 ekstraordinært styremøte i forbindelse med forberedelser til generalforsamling. Videre har et styremedlem deltatt på OBOS digitale GF samt deltatt på generalforsamling for Grendahuset i Olsvik. Det har vært ca. **14 møter** med diverse leverandører.

Uteområdene:

Vedlikeholdsarbeid som beskjæring av trær og busker og luking i bedene er gjort - hovedsakelig av hagegruppe og vaktmesteren. Det er også blitt lagt ut bark for å fylle igjen ulike bed.

Vedlikehold og rehabilitering

Vitek ble valgt til å gjennomføre en kartlegging av avløpsrør, rapport ble overlevert styret ved nyttår og rørfornyning av avløpslør ble utført i april 24. I tillegg ble det utført vedlikeholdsspyling i rekkehus fra kjøkkenavløp og fra dusjsluk bad. Arbeidet ble vurdert som vellykket.

Sweco ble i tidlig fase engasjert for å bistå i arbeidet med innhenting av tilbud fra rørleggerfirmaer for kartlegging av funksjonaliteten til stoppekraner og oppleggkraner. Styret valgte UNIK VVS AS. Rapporten viste at mange av kranene var fastrustet og at kranene var vanskelig å komme til i boder. Det ble derfor satt i gang utskifting og flytting av kraner samt at isolasjon rundt vannledninger ble utbedret. Forøvrig er vannlegninger/stigerørene vurdert å ha en meget lang levetid.

Styret har hatt stort fokus på sikkerhet dette året og har tettet alle avvik i to rapporter. Det er gjort et omfattende arbeid i garasjer med nye og langt flere brannvarslere og nye alarmtavler. Det er inngått avtale med Avarn Security. I tillegg er det gjennomført fornying av sikringstavlere i fellesarealene samt at ventilasjonsanlegg er gjennomgått.

Det er gjort utbedringer på bygning med hensyn til nødutganger/trapper og vegg ved inngangen til TI er skiftet.

Styret har via RSV gruppen utført fasadevask og kostet/vasket øvre garasje i nr. 31.

Lekeplassene er kontrollert og avvik er utbedret.

Brukerenhetsnummer for hver leilighet er oppdatert og det er satt opp nye brukerenhetsnumre i henhold til nye krav fra myndighetene. Brukerenhetsnumrene står nå øverst på utsiden av døren, og ikke på innsiden av karmen som de gjorde før.

Ladeanlegg; Aneo Mobility endret prismodell for lading i borettslaget. Dette førte til noe misnøye blandt beboere som lader lite. Styret har sendt klage til Ane Mobility og har slik flere andre boettslag henvendt seg skriftlig til Forbrukerrådet for vurdering om Aneo Mobility har begått avtalebrudd. Foreløpig er det ikke kjent at det foreligger en juridisk vurdering av saken.

Styret har og hatt fokus på lønnsom drift og har i perioden skiftet fra Thrust Clean til 2 Clean og har oppnådd en betydelig besparelse. Det er videre skiftet strømselskap fra Norges Energi til Fjordkraft..

TV/ internett

I tråd med Generalforsamlingens vedtak ble det i mai inngått ny avtale med Telenor. I avtalen ble det fremforhandlet stor fleksibilitet der det ble gitt flere alternative valg. De av beboerne som ønsket å bibeholde den tv- og internettløsningen de hadde hatt fikk selvsagt det, mens andre kunne velge annerledes. I oktober ble det montert nye routere, som ga sterkere signal. Samarbeidet med Telenor har vært meget bra.

Rør i Rør

Styret har gjennomført et erfaringsseminar med repr Fra OBOS prosjekt, entreprenøren UNIK Vvs og Brønn dalen Borettslag, som nylig har utført rør i rør arbeid i alle sine boenheter.

Seminaret var lærerikt og det vil bli gjennomført nok et seminar med andre inviterte for slik å få best mulig innsikt i det kommende omfattende prosjektet.

Salg av leiligheter: Det er stor rift av leiligheter/rekkehus i Olsvikstallen Borettslag. Det er solgt 7 leiligheter i denne perioden.

Det hav vært et fåtall forsikringssaker, som er løst til beste både for borettslag og berørte beboere.

Dugnad

Takket være flinke og flittige frivillige fikk vi unnagjort en del malejobber i 2024. Det er veldig kjekt at flere melder seg til dugnad.

Sosialt:

På 17.mai kom Olsvik skolekorps og spilte ved flaggheising. Dette er en fin tradisjon, som settes stor pris på av beboere.

Det ble avholdt St.Hans feiring med bålbrenning og grilling.

Lysfest : 1. søndag i advent. Nybø Brass kom også i år og spilte for oss, og lysene på juletreet ble tent. Julenissen dukket opp som tidligere til glede for barna som deltok.

Formiddagstreff: Det har annenhver onsdag vært arrangert formiddagstreff for beboere i fellesrommet mellom kl 1200 og 1400. Her er det blitt servert kaffe og te, noe som har blitt satt stor pris på.

Ildsjelene bak formiddagstreffet arrangerte og julemarked hlegen 30. 11 og 1.12. Det er plass til langt publikummere på julemarkedet vårt.

Fellesrommet: Fellesrommet har vært flittig utleid til en rekke anledninger, som bursdager, dåp, konfirmasjoner, formiddagstreff og familieselskaper.

Helse Miljø Sikkerhet (HMS):

Borettslaget er pålagt å ha Internkontroll. Dette er en kvalitetssikring på at borettslaget har systemer og rutiner som fungerer, og som fanger opp problemer og utfordringer i tide. Dette innebærer at man skal vurdere risiko, planlegge, organisere utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Da borettslaget har en ansatt, vaktmester, må kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet oppfylles.

Krav til internkontroll er beskrevet i internkontrollforskriften.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Det er ikke rapportert om noen personskade eller hendelser.

Olsvikstallen Borettslaget benytter OBOS sin digitale HMS-løsning gjennom Styrerommet.no.

Vaktmester gjennomfører månedlig og annenhver månedlig inspeksjoner basert på etablerte sjekklister. Her er det fokus på brannsikkerhet og tilstand på lekeplasser og fellesarealer.

Styret benytter HMS- hjul som tar for seg evaluering av HMS- rutiner og avtaler med eksterne firmaer, medarbeidersamtale og sjekklister til beboere. I tillegg gjennomføres det halvårlig vernerunde med vaktmester og styrerepresentanter som resulterer i en handlingsplan.

Kontroll og nødvendige tiltak vedrørende brannslukningsutstyr, brannalarmanlegg og nødlys i garasje, elektrisk anlegg i fellesareal, heiser, garasjeporter, ventilasjonsanlegg, skadedyr og lekeplasser utføres av eksterne firmaer etter gitte intervaller.

Brøyting og strøing av parkeringsområder og gangveier utføres av eksternt firma og vaktmester.

Norsk Heiskontroll

I tillegg til jevnlig kontroll og service av heisene utfører Norsk Heiskontroll ekstra tilsyn hvert 2. år. Feil og mangler etter sist kontroll er fulgt opp og lukket.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 6143 Selskapsnavn: OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 945630787

Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Peisestuen ved Iskanten onsdag 02.04.25 fra kl. 18:00 til kl. 19.30..

Antall stemmeberettigede som deltok: 35

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:

Marianne Rudjord

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Nina Mjelde og Gunnhild Rygg som protokollvitne og Marianne Rudjord som fører av protokoll

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 391 600.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 391 600.

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring - vedtektene § 8-1

Valgkomiteen har i år sendt ut to meldinger via Vibbo i forbindelse med årets generalforsamling hvor vi har oppfordret andelseiere til å melde seg til å gjøre en innsats for borettslaget. Responsen har vært liten.

Derfor foreslår valgkomiteen en endring av vedtektenes §8-1.

3-5 styremedlemmer gir større fleksibilitet både i forhold til behov og tilgjengelige kandidater til styret.

Dagens ordlyd:

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Forslag til ny § 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:

Godkjenne vedtektsendringen

✓ Vedtatt.

8. Borettslaget navn

Fremmet av: Thor Arne Thun

Olsvik Terrasse

Styrets innstilling

Olsvikstallen er et navn med historisk bakgrunn. Stallen står for bratt vei fra gamle Olsvik. Å ta bort navnet vil være ensbetydende med å kutte bånd til forhistorie. Mange beboere har et sterkt bånd til navnet Olsvikstallen. Styret støtter derfor ikke forslaget om navneendring.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Knut Olsen, Olsvikstallen 21, som er i styret nå og er på valg. Han velger vi fordi han har mye kompetanse på bygg og er godt etablert i styrets prosjekter.

Forslag til varakandidater: Angelie Moore, Olsvikstallen 31 og Georgios Vie Sokorelis, Olsvikstallen 31.

Innstilling

Godkjenne valgkomiteens forslag til kandidater

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Olsen

Følgende stilte til valg:

Knut Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Angelie Moore

Georgios Vie Sokorelis

Følgende stilte til valg:

Angelie Moore

Georgios Vie Sokorelis

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:

Øyvor Ragnhild Johnson

Følgende stilte til valg:

Øyvor Ragnhild Johnson

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Olsen

Følgende stilte til valg:

Knut Olsen

11. Valgkomite

Det skal velges en valgkomite som skal jobbe med å finne kandidater til valg våren 2026. Det skal velges 2-3 personer.

Forslag til vedtak:

Reidar Rikstad og Knut By gnes

✓ Vedtatt.

Protokollen er signert av:

Møteleder og fører av protokoll - Marianne Rudjord /s/

Protokollvitner - Nina Mjelde /s/ og Gunnhild Rygg /s/

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 142/43/0/0
Utløst 03. februar 2026

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 vertikallnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålslater, 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260501734	Grunneiendom	0	Ja	37 179,7 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
3320200	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.09.1980		90,0 %
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		9,8 %
3320400	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT I3, ENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1983	190000714	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	90,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	9,7 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	< 0,1 % (4,1 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	17,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	40,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	14,6 %
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	8,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,8 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3350000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OLSVIK, BRØSTANESET	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
60040000	30	LAKSEVÅG. GNR 142 BNR 2, OLSVIK, REGULERINGSENDRING	3	200001841
3350300	31	LAKSEVÅG. GNR 142, BRØSTANESET, FRA FRILUFTSLIV TIL BOLIG	3	190940141
3325600	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET	3	-
3355100	32	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1 MFL., FESTERÅSEN	3	190001050
3320901	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1, KJØKKELVIK, MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3	190330848
3326000	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN	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 03. februar 2026



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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 03.02.2026

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

Adresse: Olsvikstallen 21 m.fl.



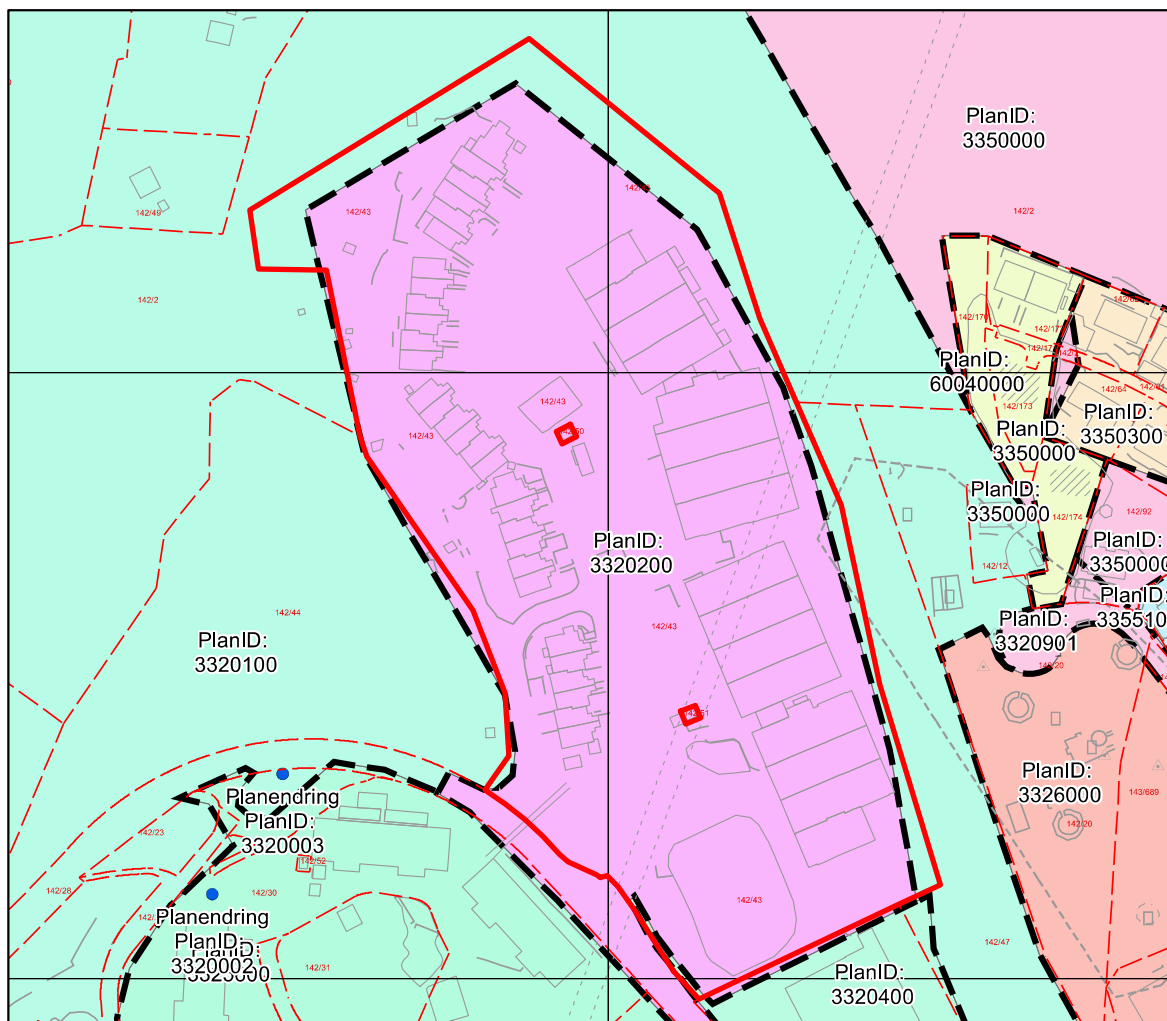
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

3320100, 3320200, 3320400

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3320200

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 03.02.2026

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

Adresse: Olsvikstallen 21 m.fl.

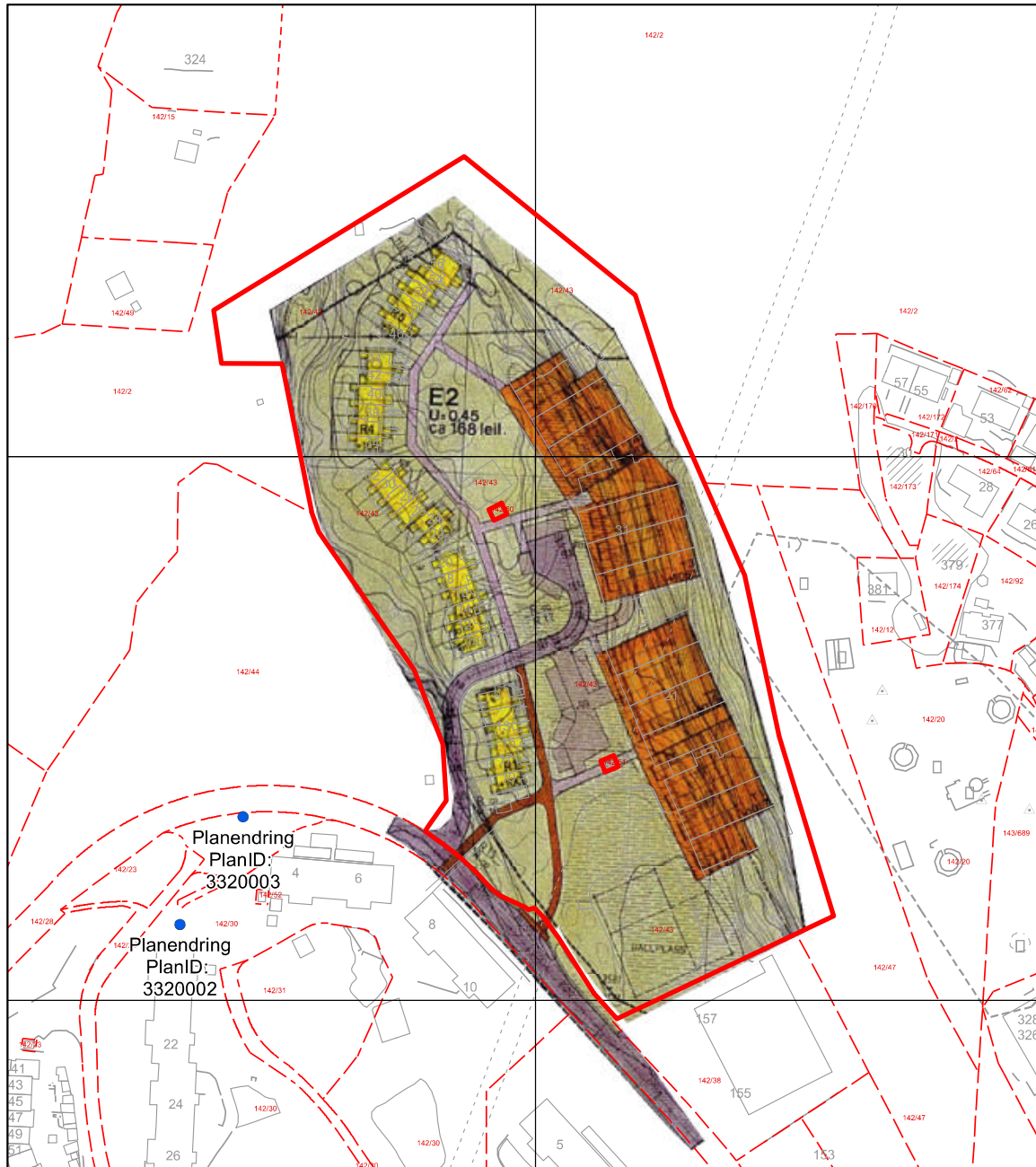
N



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

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

 Eiendomsmarkering



Fylkesrådmannen i Saralund
18 APR 1980
Plan- og utbyggingsavdelinga

BYGGEOMRÅDER

bolig

erverv

TRAFIKKOMRÅDER

kjørevei off.

gangvei off.

ANDRE BESTEMMELSER

småhus 2etg.

terrassehus 5-9etg.

kjørevei felles

gangvei felles



planens begrensning

grense reguleringsformål

tomtegrense

byggegrense

tidl. grense reguleringsformål

+100 kotehøyde 1.etg.

Planen er utarbeidet av :

Arkitektene : Aall, Lökeland
og Ragde A/S.

0 10 20 30 40 50m.



LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD / OLSVIK

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

Forslag til endret reguleringsplan.

Plant: LM

Tegn: kb

Dato
22-11-79

Rev.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000

Plan nr.
R4 332.02

Tegn. nr.
01

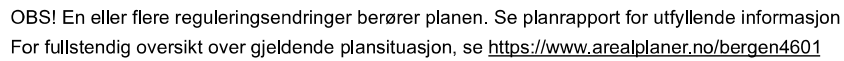
Kartbl.

Olav Nilsen

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

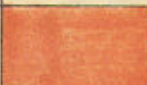


Arealplan-ID: 3320100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/43/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Olsvikstallen 21 m.fl.



bygn.l. § 25
Reguleringsformål

1. byggeområder

	BLOKKER/REKKEHUS
	ENEBOLIGER
	OFF. BEBYGGELSE
	SENTEROMRADE
	ERVERV

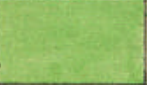
3. trafikkområder

	KJØREVEGER
	FORTAUER
	OFF. GATEVEGER

4. friområder

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

6. spesialområder

	FRILUFTSOMRADE
	VANNFORSYNINGSMOMRADE

Streksymboler m.v.

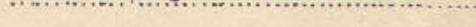
begrensningslinje



byggelinje



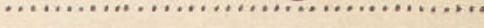
frisiktlinje



kraftlinje

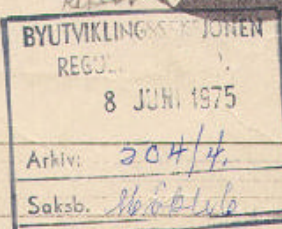
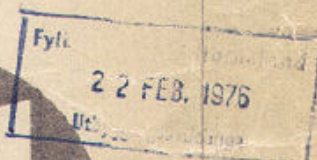
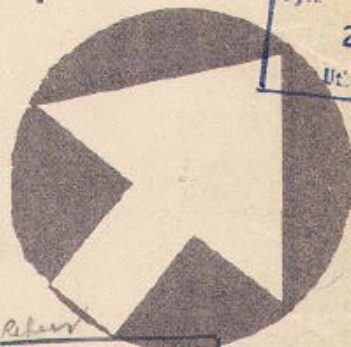


nåv. nedsl.feltgrense



	SJØ/VANN
---	----------

nordpil



B	DIV	
REGUL.	ANTA	ENDRINGER/UTL. LER

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

TEGNET AV <i>AN/M</i>	KONTROLLERET	BERGEN DEN <i>13.10.74</i>	ST
-----------------------	--------------	----------------------------	----

aall & lökeland a/s

ARKITEKTKONTOR BERGEN OSLO

KLOPPEDALSVEI 30A HOP- BERGEN TELEFON (05) 672407
MARIESVEI 20 1320 HØVINGE - OSLO TELEFON (02) 320507

Skala **1:1000**

337	69	B
-----	----	---

332.01
~~332~~



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3320400

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 03.02.2026

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

Adresse: Olsvikstallen 21 m.fl.

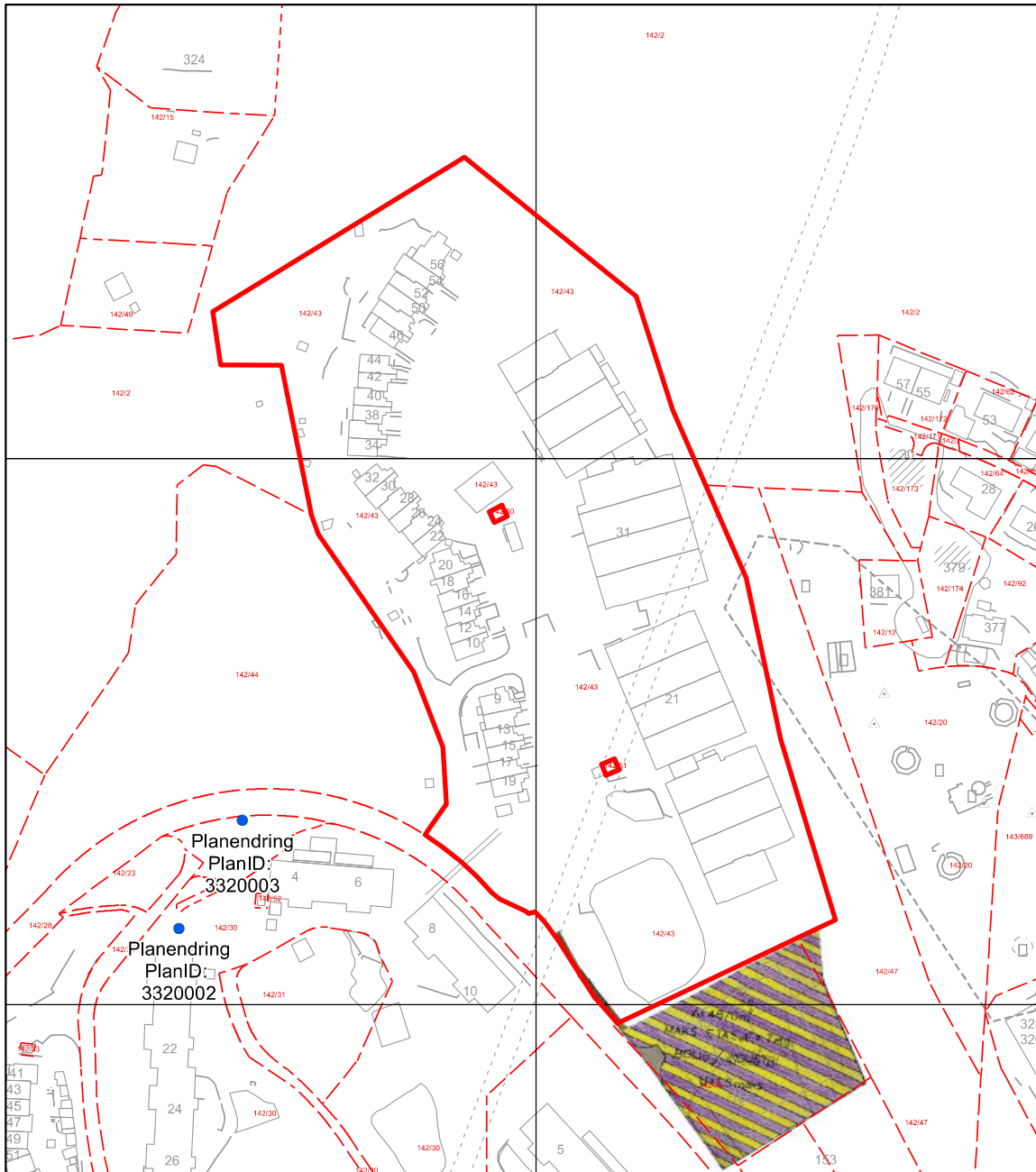
N



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

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

 Eiendomsmarkering



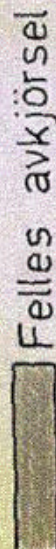
TEGNFORKLARING:

BL. § 25 REGULERINGSMÅL:

BYGGEOMRÅDER:



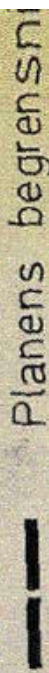
§ 26 ANDRE BESTEMMELSER:



TRAFIKKOMRÅDE:



STREKSYMBOL:



0 10 20 30 40 50m.



LAKSEVÅG, LODDEFJORD NORD OLSVIK
OMRÅDE 4. OLSVIKSKJENET FELT I₃
FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mal 1:1000

Plan nr

R. 4.332.04.00

Tegn nr

01

Kartbl. e 30

Plant. A.R.

Tegn. A.S.

Dato

13.12.82.

Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 21.1.1983. *Arne Olav Høyland*



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

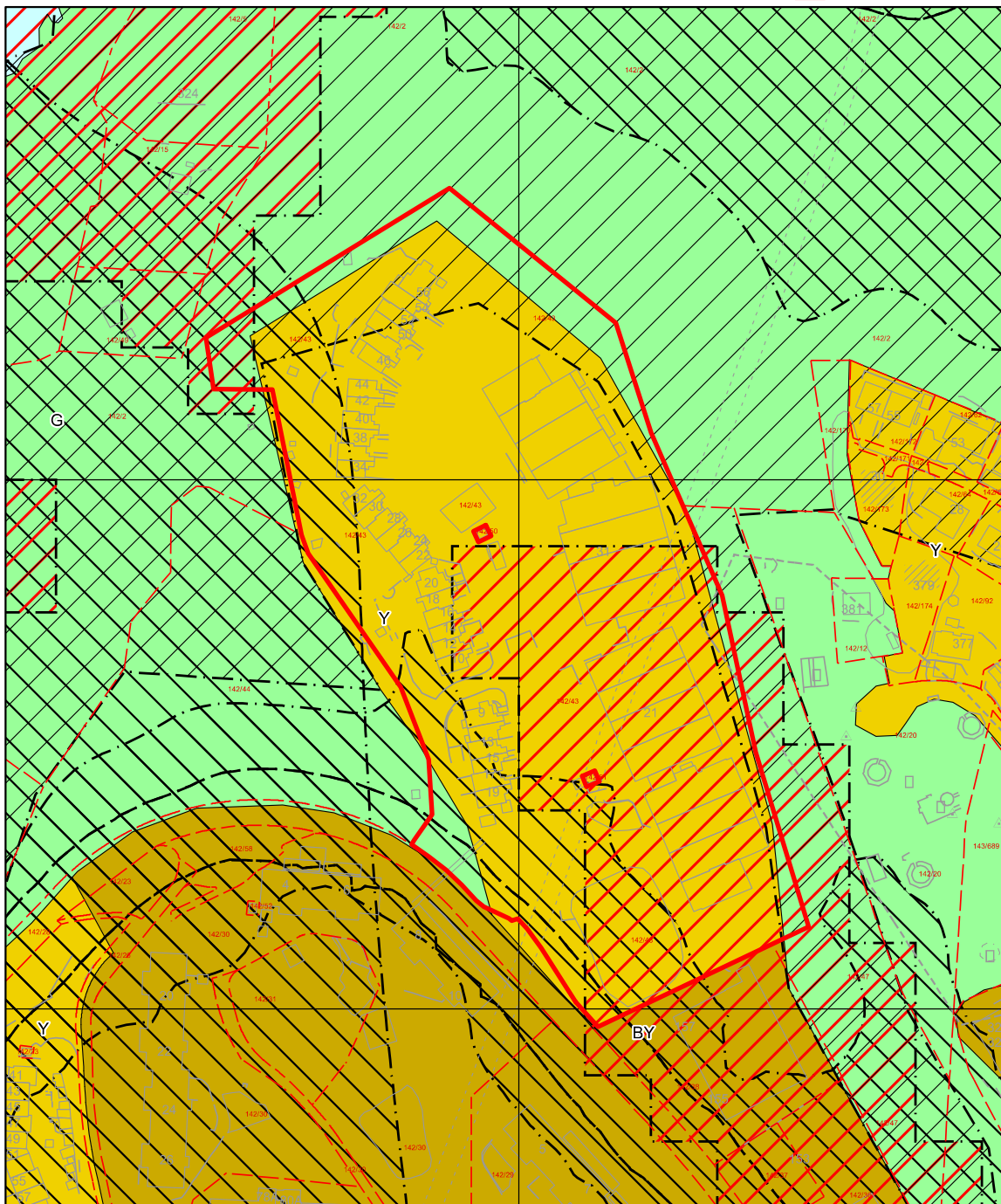
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 03.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 142/43/0/0
Adresse: Olsvikstallen 21 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Olsvikstallen 21 - Nabolaget Olsvikfjellet/Olsvikstallen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Olsvikstallen Linje 24, 40, 40E, 49	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 11.6 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	8 min 0.6 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	9 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	13 min
Bergen Vest Eiendom	21 min

«Trivelig, med kort avstand til alle servicetilbud»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

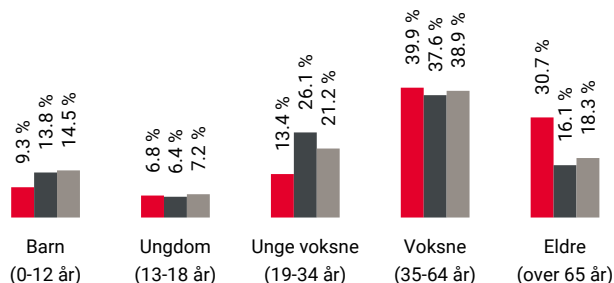
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Olsvik	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

	Olsvikstallen borettslag ballbane Ballspill	2 min	0.1 km
	Olsvikparken balløkke grus Ballspill	8 min	0.6 km
	In Shape	15 min	
	EVO Godvik	20 min	

Boligmasse



8% enebolig
68% rekkehus
6% blokk
18% annet

Varer/Tjenester



Strusshamn Senter

5 min



Apotek 1 Olsvik

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
34% 6-12 år
19% 13-15 år
23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



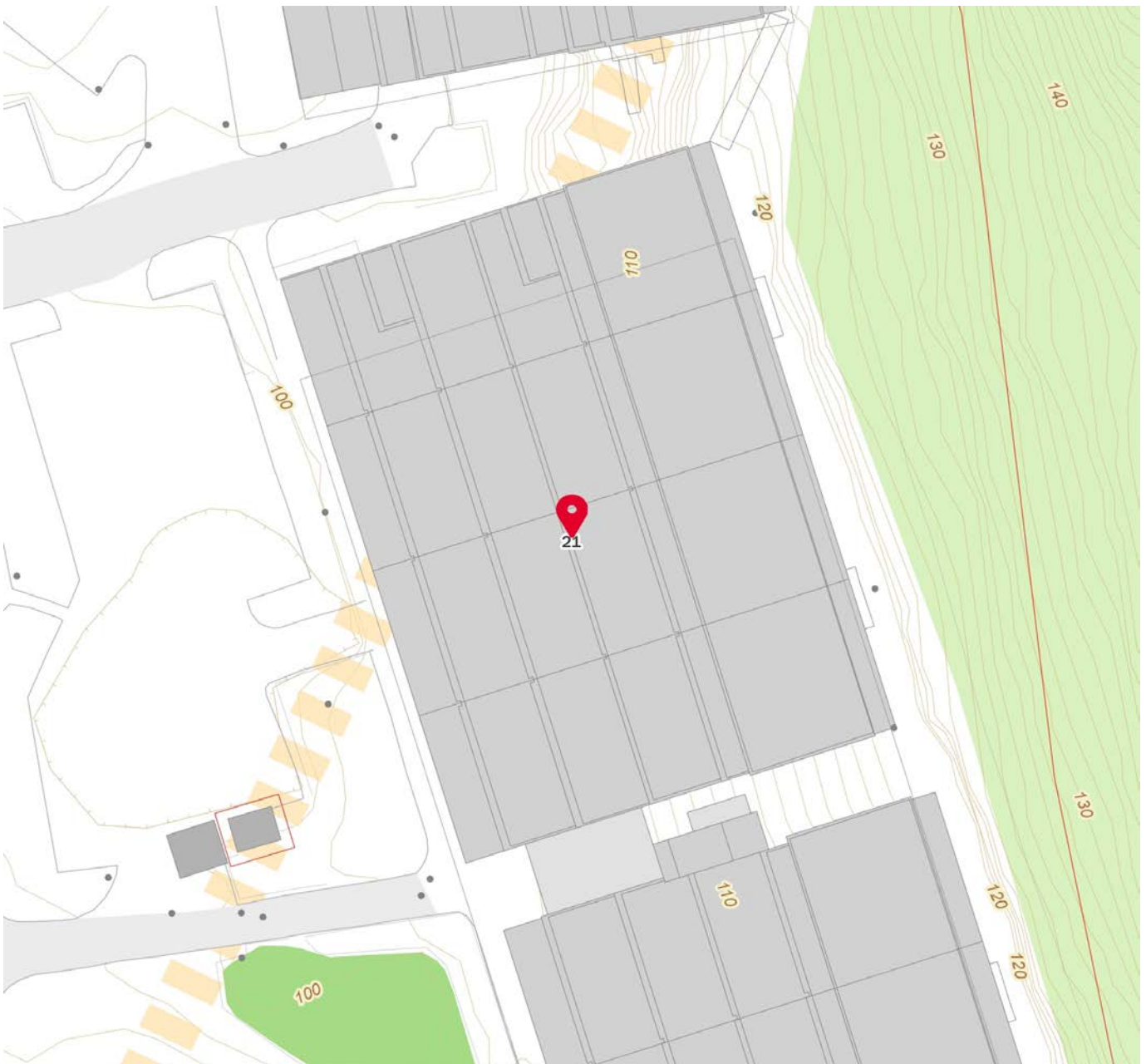
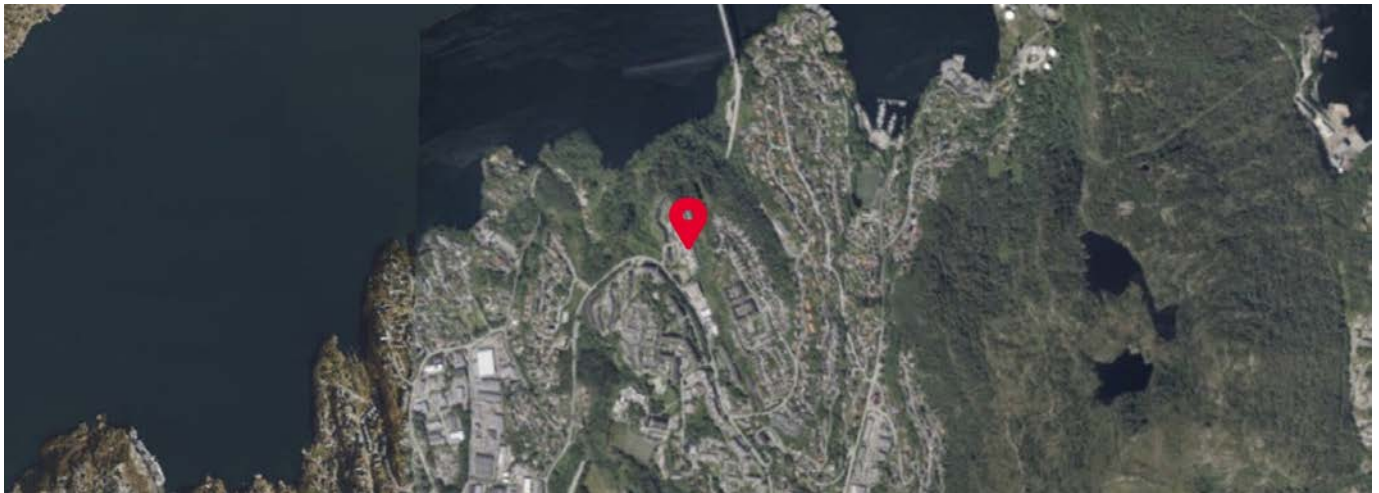
0%

46%

Olsvikfjellet/Olsvikstallen
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Olsvikstallen 21
5184 OLSVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage**Telefon:** 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre