



aktiv.

Olsvikmarken 100, 5183 OLSVIK

**Fantastisk rekkehus i
familievennlig område i Olsvik!
Garasjeplass med ellader. Gode
solforhold og flere uteplasser!**



Eiendomsmegler | Partner

Tobias Nordahl-Pedersen

Mobil 473 31 530
E-post tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 181 030,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 172 420,-
Felleskostn.: Kr 8 341,-
Selger: Mille Faye Hansteensen
Mats Hansteensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 110/112 kvm
Tomtstr.: 27922 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 24
Andelsnr.: 109
Oppdragsnr.: 1505260080

Hjertelig velkommen til hyggelig visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Tobias Nordahl-Pedersen har den store gleden av å presentere Olsvikmarken 100! Dette er et innholdsrikt og familievennlig rekkehus over to plan, med en svært god planløsning, masse sol og romslige oppholdsrom. Perfekt for både en aktiv hverdag og hyggelige stunder med familie og venner.

Verdt å nevne:

Ettertraktet planløsning
Upåklaglige solforhold
Balkong+egen uteplass m/hagefleck
3 soverom+mulighet for et 4. soverom
Stor stue/kjøkken løsning på hele 55 m²
Bad fra 2015
Nylig oppgradert fasade
Veldrevet borettslag
Egen garasjeplass m/el-bil lader
Internett inkl. i felleskostnader
Gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning! - Husk å melde deg på.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	43
Energiattest	58
Nabolagsprofil	157
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 112 kvm

TBA: 63 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré 1.4 m², Gang/trapp 10.1 m², Bad 5 m², Vaskerom 3.3 m², Bod 3.9 m², Soverom 11.4 m², Soverom 10.6 m², Soverom 6.5 m².

BRA-e: 2 kvm Utvendig bod 2 m².

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Stue/kjøkken og spisestue 55 m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 kvm Terrasse med inngang, oppmålt til 28 m² og terrasse på bakkeplan med tilkomst fra hoved soverom, oppmålt til 26 m².

2. etasje

9 kvm Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 9.4 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27922 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Olsvik, i et veletablert og rolig boligområde. Her bor du tilbaketrukket og behagelig, samtidig som du har kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikker, kollektivtransport og Olsvik idrettshall – noe som legger til rette for en enkel og praktisk hverdag.

Kun ca. 6 minutters kjøretur unna ligger Vestkanten Storsenter, som tilbyr et bredt spekter av fasiliteter, herunder dagligvarebutikker, badeanlegg, bowling, treningssenter og et variert utvalg av butikker. Med denne beliggenheten har du det meste av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Nærmeste busstopp, Olsvikmarken, ligger kun et par minutters gange fra boligen, med gode forbindelser videre til øvrige deler av byen. Fra Vestkanten er det også hyppige avganger. Med bil når du Bergen sentrum samt arbeidsområdene på Sandsli, Kokstad og Flesland på rundt 15 minutter, noe som gjør boligen godt egnet for pendlere.

Loddefjord, beliggende ca. 9 km vest for Bergen sentrum, har over tid utviklet seg til et attraktivt og etablert boområde med variert bebyggelse bestående av både blokker og rekkehus. Området kjennetegnes av nærhet til natur og gode rekreasjonsmuligheter.

For den friluftinteresserte finnes det flere turmuligheter i nærområdet, herunder turer til Lyderhorn og rundt Storavatnet, begge innen kort avstand fra boligen.

Det kan videre nevnes at Bergen kommune har etablert et nytt sykkel- og nærmiljøanlegg i Olsvik, lokalisert ved Olsvik skole og Olsvik idrettsplass. Anlegget består blant annet av pumptrackbaner, klatrepymide, parkouranlegg og sandvolleyballbane, og representerer et betydelig tilskudd til nærmiljøet.

I tillegg ligger Brønndalen friområde innen gangavstand ca. 1,7 km / knappe 20 minutter. Området byr på møteplass, klatreløype, trehytter og zipline, og fremstår som et attraktivt rekreasjonsområde for både barn og voksne. Disse tiltakene bidrar til å styrke Olsvik-området til et boområde som er enda mer attraktivt og familievennlig.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Olsvikparken barnehage (0-5 år) 0.2 km

Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 0.5 km

Olsvikfjellet barnehage (0-5 år) 0.7 km

Skoler:

Olsvik skole (1-10 kl.) 0.3 km

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 1.6 km

Olsvikåsen videregående skole 0.8 km

Askøy videregående skole 4.8 km

Sport og fritid:

Olsvik idrettsplass 0.4 km

Olsvikparken (balløkke grus Ballspill) 0.3 km

Olsvikhallen (Aktivitetshall) 0.4 km

In Shape 1.1 km

EVO Godvik 1.9 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums beslag utvendig, 3-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:

Innvendige overflater:

Laminat har noe slitasje, merker på noe listverk og vegger.

Innvendige trapper:
Noe slitasje på overflater.

Sluk, membran og tettesjikt- Bad:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr og innredning-Bad:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget
sisterne.

Sluk, membran og tettesjikt- Vaskerom:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2015.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Firmanavn: Vest Bad og Vedlikehold AS.

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert baderom. Lagt fliser oppå eksisterende belegg
på vaskerommet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Firmanavn: Laksevåg Rør og Sanitær AS.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt rør i rør i hele rekkehuset. Samt utført nødvendig
rørleggerarbeid ifm totalreovering av badet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Gran Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utført nødvendig eletriķerarbeid ifm totalreovering av bad.
Montert bluetoothhøyttaler i tak på baderom, samt sensor på baderom som gjør at lys
går automatisk på og av. Gjort annet eletriķerarbeid på vaskerommet også.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Kun på badet.
Alt nytt der ifm totalrenovering.

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

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.
Det har vært en mindre vannlekkasje inn på gulvet på soverom 3, ifm bytting av kledning. Byggherre har påtatt seg ansvaret, og skal utbedre dette ved å bytte gulvet på soverommet. Avventer startdato fra firma.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Ett utvendig rør rundt 2018-2019, var tett grunnet steiner i røret. Dette utbedret borettslaget den gang. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Vet ikke. Borettslagets ansvar.
Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget utbedret dette.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja.
Kjøkkenviften gir relativt dårlig sug, da denne er av en eldre årgang.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Firmanavn: Åsane Servicesenter AS.
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe og utedel.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Dårlig trekk og noe nedslag når vi flyttet inn. Har dog ikke brukt peisen siden 2016, da vi har hatt varmepumpe i bruk siden da.

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.
Firmanavn: Gran Elektro AS.
Beskrivelse av arbeidet: Ifm renovering av bad.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Firmanavn: Krafo Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og utvendig stikkontakt på terrasse i 2. etg for varmepumpe. Utvendig stikkontakt i 2. etg fra eksisterende kurs fra bod.

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

Fellesutgiftene/husleie er økt ifm rehabilitering.

Disse økte fra de begynte med rehabiliteringen for å få nedbetalt fellesgjelden fortest mulig. Den totale fellesgjelden skal øke også, men det er ikke satt en sum for dette, og dette blir ikke avklart før rehabiliteringen av borettslaget er ferdig ut i 2027, ifølge styreleder.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Focus bygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse, front, port og rekkverk foran ved inngangsparti.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: La terrasse bak ved hage, egeninnsats.

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

Mangler et frontdeksel på skuff i integrert frys.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 57 m² BRA / 55 m² BRA-i

2.etg: 55 m² BRA / 55 m² BRA-i

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

1. etg: Entré 1.4 m², gang/trapp 10.1 m², bad 5 m², vaskerom 3.3 m², bod 3.9 m², soverom 11.4 m², soverom 10.6 m², soverom 6.5 m².

2. etg: Stue/kjøkken og spisestue 55 m².

I tillegg er det en ekstern bod på 2 m².

Standard

Velkommen inn!

Entré |

Velkommen inn! Her møtes du av en lys entré som gir et hyggelig førsteinntrykk med en gang du kommer inn døren. Pene farge- og materialvalg skaper en lun atmosfære, og det er godt med plass til yttertøy, sko og barnevogner i en travel hverdag.

Stue / kjøkken |

Videre åpner boligen seg opp til en imponerende stue på hele 55 m² – et rom hvor hele familien kan samles. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Her er det god plass til både en romslig sofakrok for rolige kvelder og en stor spiseplass for middager med familie og venner.

Kjøkkenet ligger naturlig tilknyttet stuen og fremstår romslig og tidløst med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaring. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate, og kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn – alt lagt til rette for hyggelige måltider og hverdagsliv rundt kjøkkenbenken.

Balkong |

Fra stuen har du utgang til en solrik balkong på 9,4 m². Her kan du nyte morgenkaffen i solen, slappe av etter en lang dag eller invitere venner på en hyggelig sommerkveld.

Bad |

Badet er helfliset og moderne med varmekabler i gulvet, og ble renovert i 2015. Rommet har baderomsinnredning med to nedfelte servanter og veggmontert toalett, noe som gjør morgenrutinene litt enklere for hele familien. Sentral avtrekk og tilluft via luftespalte i dør sørger for et godt innneklima.

Vaskerom |

Eget vaskerom gjør hverdagen mer praktisk og gir ekstra plass til både vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring av klær og utstyr.

Soverom |

Boligen har tre luftige soverom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både seng, garderobeløsninger og skrivepult – perfekt enten det er barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bod |

For ekstra lagringsplass medfølger en utvendig bod på ca. 2 m², ideell til oppbevaring av sykler, sportsutstyr eller sesongting.

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

Internett er inkl. i felleskostnadene.

Parkering

Fast plass i felles garasjeanlegg med elbillader, som medfølger. Ellers flere gjesteparkeringsmuligheter rundt om i borettslaget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6601034

Radonmåling

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)
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feierevesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Prosjektor og lerret i stuen kan følge med om ønskelig.

Strøm for elbil lader faktureres en gang i halvåret. Kommer på en egen regning til beboer.

Energi

Oppvarming

Peis i stuen.

Varmepumpe.

Varmekabler på bad.

Energimerke

D

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 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

181 030 (Andel av fellesgjeld)

4 171 030 (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)

4 172 420 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 181 320 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 184 120 (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 kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 975 767 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 903 069 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA)

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Internett (grunnpakke), felles byggforsikring, dugnad, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter på fellesgjeld, forretningsførsel og drift.

Felleskostnadene er allerede økt i forbindelse med rehabilitering av fasader i borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 341

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet opphører i mars 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Andel Fellesgjeld

Kr 181 030

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 20 000 000 ,.-

Andel fellesformue

Kr 108 314

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Olsvikmarken Borettslag

Organisasjonsnummer

951387126

Andelsnummer

109

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34118927313

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,95%

Restsaldo 20 000 000,00

Innfrielsesdato: 30.06.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet til og med mars 2027

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - 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.

Budsjettet regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 3 757 974,-.
Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr 2 320 515,- mot et budsjettet overskudd på kr 3 148 500,-.

Borettslaget gjennomgår pt. en større rehabilitering av fasade. Prosjektet vil bli finansiert ved låneopptak. Prosjektet er estimert ferdig ila 2027. Styreleder opplyser at man pt. ikke vet omfanget av det økonomiske rundt prosjektet, og at låneopptak ikke vil være klart for fordeling før etter at prosjektet er ferdigstilt. Kjøper må regne med at andel fellesgjeld vil øke etter ferdigstillelse av prosjektet. 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 dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

I husordensreglene står det følgende:

Duer og kaniner: I henhold til regler og vedtekter for due og kaninhold gjeldende for Bergen kommune, må det søkes Helserådet om dette. Styret må på forhånd gi skriftlig

tillatelse.

Hunder og katter:

I borettslaget er det absolutt båndtvang. Den som fører hund innenfor borettslagets område, plikter omgående å fjerne ekskrementer som hunden legger etter seg. Hunden må ikke oppholde seg i sandkasser, lekeplasser og lignende. Hundeeier er også ansvarlig dersom hunden luftes av barn. Barnet skal være i stand til å mestre hunden og eieren skal forvisse seg om at vedkommende kan overholde ordensreglene for husdyrhold. Hunden må ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulempe. Ved overtredelse av reglene kan styret pålegge eier å kvitte seg med dyret. De samme reglene gjelder for katter med unntak av båndtvang,

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 24 i Bergen kommune. Andelsnr. 109 i Olsvikmarken Borettslag med orgnr. 951387126

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende nybygg rekkehus R16-R19 datert 24.06.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.06.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Loddefjord nord, område 4, del av felt C, Nordheim og Skjenet, ikrafttrådt 07.05.1979, regulert til boliger.

PlanID: 3325600

Plantype: 32

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

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 07.05.1979
Dekningsgrad: 2,8 %

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose
Dekningsgrad: 91,4 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 1
Saksnr: 202417461

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 dekningsalg 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

Meglers vederlag: 45 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 22 900,-
Oppgjørshonorar: 9 000,-
Tilrettelegging: 15 000,-
Visninger/overtakelser per stk: 3 500,-

Ansvarlig megler

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmegler | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Ansvarlig megler bistås av

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmegler | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Olsvikmarken 100 , 5183 OLSVIK

 BERGEN kommune

 gnr. 142, bnr. 24

 Andelsnummer 109

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1129

Referansenummer: VX5489

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



NITO

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

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Terrasse med inngang, oppmålt til 28m²

Terrasse på bakkeplan med tilkomst fra hoved soverom, oppmålt til 26m²

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 9.4m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong, brystningspanel i gang. Innvendige tak er malt betong/plater.

Gulv mo grunn i betong, etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er noe skader/svelling i bunn på dør til bad. (Lav kost med utskiftning 1000-2000,-)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5m²

Badet er renovert i 2015

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights og høyttaler i taket.

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 3.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og veggmontert toalett.

Sentral avtrekk, tilluft via luftespalte i dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggene ble målt til 51.9%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 51.9 % ved en temperatur på 18,9 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 - 3.3m²

Vaskerom som er overflate oppusset i 2015

Vegger og tak har slette malte overflater.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

Det ligger vinyl belegget med ukjent alder under flisene.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Sentral avtrekk

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er betong vegg mot nabo, yttervegg og flislagt bad.

Det er søkt i overflater uten hulltaking, ingen avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Slitt maling på enkelte fronter / utsatte steder. Innredning er hel og solid men noe slitt i overflater.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe i stue/kjøkken.

Varmekabler på bad.

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](#)

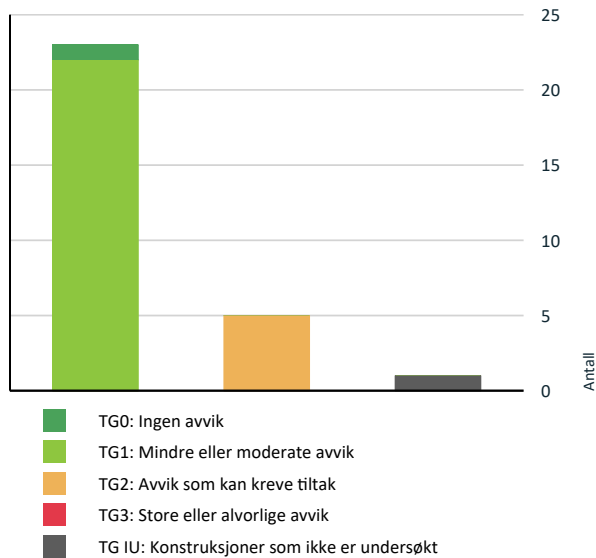
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og ferdigattest er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 3.3m² > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 3.3m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5m² > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

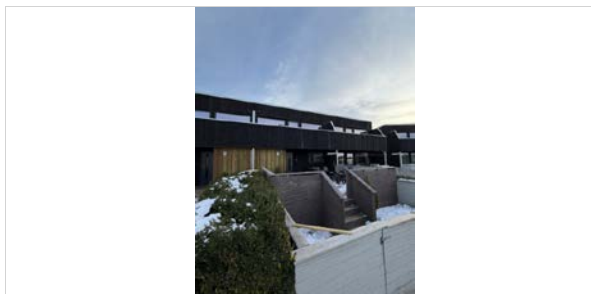


Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5m² > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1979

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er utvendig oppgradert i 2025/2026 med etterisolering, ny vindsperre, kledning, vinduer og dører.
Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt



Ukjent alder på boddør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med inngang, oppmålt til 28m2

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan med tilkomst fra hoved soverom, oppmålt til 26m²



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 9.4m²



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong, brystningspanel i gang. Innvendige tak er malt betong/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat har noe slitasje, merker på noe listverk og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men grunnet alder på overflater bør tiltak påberegnes på sikt.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av betongdekke.



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe slitasje på overflater, tiltak bør påberegnes.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er noe skader/svelling i bunn på dør til bad. (Lav kost med utskiftning 1000-2000,-)



VÅTROM

1.ETASJE > BAD - 5M2

Generell

Badet er renoveret i 2015

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights og høyttaler i taket.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Utskiftning eller maling av list må påberegnes.

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 1 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 3.5cm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og veggmontert toalett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde systerne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekk, tilluft via luftespalte i dør.

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 51.9%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 51.9 % ved en temperatur på 18,9 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



1.ETASJE > VASKEROM - 3.3M2

Generell

Vaskerom som er overflate oppusset i 2015

1.ETASJE > VASKEROM - 3.3M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og tak har slette malte overflater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM - 3.3M2

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

1. ETASJE > VASKEROM - 3.3M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det ligger vinyl belegget med ukjent alder under flisene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp.



1. ETASJE > VASKEROM - 3.3M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM - 3.3M2

! TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekk

1. ETASJE > VASKEROM - 3.3M2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er betong vegg mot nabo, yttervegg og flislagt bad.
Det er søkt i overflater uten hulltaking, ingen avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 55M2

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Slitt maling på enkelte fronter / utsatte steder. Innredning er hel og solid men noe slitt i overflater.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 55M2

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, ventiler i yttervegger.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue/kjøkken.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt



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 bygningsakkyndig 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.

Varmekabler på bad.

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

Tilstandsrapport

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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er gjort diverse tilleggsarbeid i forbindelse med renovering av bad / oppussing av vaskerom i 2015, det er lagt inn en ekstra kurs i 2025.
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder på anlegget anbefales det at det gjennomføres en el-kontroll.

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 befarings tidspunktet.

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

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



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

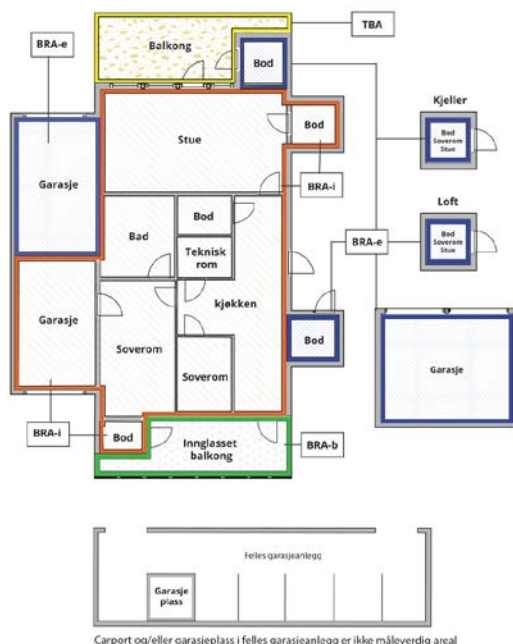
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55	2		57	54
2.Etasje	55			55	9
SUM	110	2			63
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 1.4m2, gang/trapp - 10.1m2, bad - 5m2, vaskerom - 3.3m2, bod - 3.9m2, soverom - 11.4m2, soverom - 10.6m2, soverom 6.5m2	Utvendig bod - 2m2	
2.Etasje	Stue/kjøkken - 55m2		

Kommentar

1.Etasje
Entré - 1.4m2
Gang/trapp - 10.1m2
Bad - 5m2
Vaskerom - 3.3m2
Bod - 3.9m2
Soverom - 11.4m2
Soverom - 10.6m2
Soverom 6.5m2
Utvendig bod - 2m2

2.Etasje
Stue/kjøkken - 55m2

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 ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og ferdigattest er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er montert varmepumpe i 2025
Utvendig arbeid i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Mille Faye Hansteensen	Kunde
	Mats Hansteensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	142	24		0	27957.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olsvikmarken 100

Hjemmelshaver

Olsvikmarken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951387126		Obos Eiendomsforvaltning AS	Hansteensen Mats, Hansteensen Mille Faye

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

109

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Olsvikmarken 100 ligger i et etablert boligområde i Olsvik i Bergen, med bebyggelse langs interne boligveier og begrenset gjennomgangstrafikk. Området ligger i den øvre delen av Olsvik med nærhet til friområder og stinett i nærliggende terreng.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skole og barnehage i Olsvik, samt til Vestkanten senterområde med et bredere utvalg av handel og servicetilbud. Bussforbindelser i området gir forbindelse til Bergen sentrum og øvrige bydeler, og hovedveinettet gir enkel adkomst mot både sentrum og Sotra.

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
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

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.

Skadegjører: 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

Mille Faye Hansteensen

Mats Hansteensen

Boligen

Olsvikmarken 100

5183 OLSVIK

4601-142/24/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Vest Bad og Vedlikehold AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert baderom. Lagt fliser oppå eksisterende belegg på vaskerommet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Laksevåg Rør og Sanitær AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt rør i rør i hele rekkehuset. Samt utført nødvendig rørleggerarbeid ifm totalrenovering av badet.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Gran Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført nødvendig elektrikerarbeid ifm totalrenovering av bad. Montert bluetooth-høytaler i tak på baderom, samt sensor på baderom som gjør at lys går automatisk på og av. Gjort annet elektrikerarbeid på vaskerommet også.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Kun på badet. Alt nytt der ifm totalrenovering.

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Det har vært en mindre vannlekkasje inn på gulvet på soverom 3, ifm bytting av kledning. Byggherre har påtatt seg ansvaret, og skal utbedre dette ved å bytte gulvet på soverommet. Avventer startdato fra firma.

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Ett utvendig rør rundt 2018-2019, var tett grunnet steiner i røret. Dette utbedret borettslaget den gang.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Vet ikke. Borettslagets ansvar

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget utbedret dette.

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?

♦ **Ja**

Kjøkkenviften gir relativt dårlig sug, da denne er av en eldre årgang.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Åsane Servicesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe og utedel.

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

♦ Ja

Dårlig trekk og noe nedslag når vi flyttet inn. Har dog ikke brukt peisen siden 2016, da vi har hatt varmepumpe i bruk siden da.

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Gran Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifm renovering av bad.

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Krafo Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og utvendig stikkontakt på terrasse i 2. etg for varmepumpe. Utvendig stikkontakt i 2. etg fra eksisterende kurs fra bod.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Fellesutgiftene/husleie er økt ifm rehabilitering.

Disse økte fra de begynte med rehabiliteringen for å få nedbetalt fellesgjelden fortest mulig. Den totale fellesgjelden skal øke også, men det er ikke satt en sum for dette, og dette blir ikke avklart før rehabiliteringen av borettslaget er ferdig ut i 2027, ifølge styreleder.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Focus bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse, front, port og rekkverk foran ved inngangsparti.

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: La terrasse bak ved hage, egeninnsats.

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

♦ Ja

Mangler et frontdeksel på skuff i integrert frys.

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

♦ 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.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00

BERGEN RÅDHUS

5000 BERGEN

Laksevåg Boligbyggelag
Damsgårdsgt. 167 - 169

Bergen, den 24. juni 1980

5031 LAKSEVÅG

Arkiv nr. 503.1

Saksnr.

HF/ru

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	Laksevåg, Olsvik, gnr. 42, bnr. 18 og 19
Arbeidets art	nybygg
Bygningens art	rekkehus R16 - R19
Byggherre	Olsvikmarken B/L
Anmelder	Aall-Løkeland-Ragde A/S
Ansvarshavende	Jarle Ljones
Søknad om byggetillatelse datert	5.1.1978

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☒ ansvarshavende
- ☐ adr. c/o Arne Sande A/S
- ☐ Møllendalsbk. 7
- ☐ 5000 Bergen

.....F. C. Lund.....
overingeniør

.....H. Frugård.....
bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

Aktiv Bergen Vest AS
Aktiv avd. Bergen Vest v/Emma Christine Wik Straume
Strandgaten 53, 5004 BERGEN
E-post: ewk@aktiv.no

Deres ref.: 1505260080 . Vår ref.: 6139-1-109

Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: OLSVIKMARKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 951387126
Andelseier: Hansteensen, Mille Faye
Medeier: Hansteensen, Mats
Leilighetsnummer: 109
Adresse: Olsvikmarken 100, 5183 OLSVIK
Andelsnummer: 109
Gnr. 142
Bnr. 24

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6601034.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Godkjenning av nye andelseier skal sendes på e-post til olsvikmarken@olsvikmarkenborettslag.no Selskapet er i gang med fasaderehabilitering. Felleskostnadene vil øke fremover for å dekke lånekostender. Ta kontakt med styret for mer info

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Fana Sparebank
Lånenr.:	34118927313
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	20 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei
Avdragsfrihet til og med mars 2027	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 341,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	60,00	
Internett	220,00	
Felleskostnader	8 061,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 253,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 456,-
Annen formue:	108 314,-
Gjeld:	181 030,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Fana Sparebank
Lånenummer:	34118927313
Restsaldo:	181 030,34
Kapitalkostnader:	2 240,88
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 181 030,34,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marianne Rudjord pr. e-post: marianne.rudjord@obos.no eller telefon: 55 94 27 06.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Rikke Indrevik Salvesen, e-post: olsvikmarken@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Adresse

Olsvikmarken 100, 5183 OLSVIK

Dato for energimerking

14.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259516

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

139728998

Gårdsnummer

142

Bruksnummer

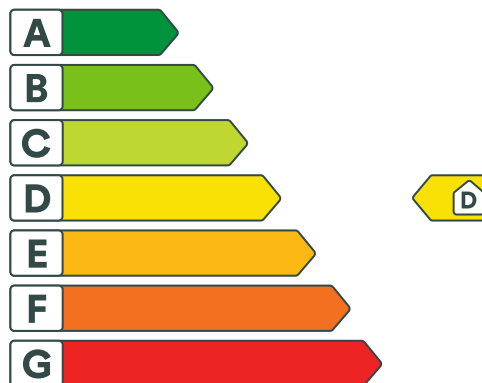
24

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1980

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

198,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

190,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 188 kWh



Olsvikmarken 100, 5183 OLSVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Olsvikmarken 100, 5183 OLSVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Ordensregler Olsvikmarken borettslag:

1. Ro og orden

Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder. Etter kl. 23.00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro. Boring/banking bør reduseres til et minimum. Ved slikt arbeid med varighet over flere dager, skal nærmeste nabo orienteres. Boring er ikke tillatt på hverdager etter kl. 21:00, samt hele søndag og helligdager.

2. Parkering, innkjøring på tun.

Parkeringsplassene ute er kun ment som gjesteparkering. Beboerne oppfordres derfor til å benytte sine tildelte garasjeplasser. Tyngre kjøretøy eller uregistrert biler må ikke settes på gjesteparkeringsplassene.

Innkjøring på tun og gangveier er ikke tillatt. Dette gjelder også mopeder/motorsykler. Unntatt fra dette er kjøring av handikappede samt tyngre varelevering/henting. Kjøretøyet skal så snart man er ferdig, kjøres ut fra tunet. Når man kjører inn på tunene må det utvises stor forsiktighet og max tillat hastighet er 10 km/t. Barn leker overalt på tunene,

Ved gjentatte forseelser av reglene for parkering, til tross for skriftlig varsel fra styret eller den som delegeres myndighet, ansees dette som mislighold Jfr. Vedtekter pkt. 6.1.

Feilparkerte biler kan borttaues for eiers regning og risiko.

4. Garasjen.

Garasjedørene skal alltid være låst. Garasjeporten er utstyrt med motor og lukkes automatisk etter ca.30 sekunder. For de som ikke har fjernkontroll, betjenes porten på innsiden med en bryter og på utsiden med garasjenøkkel. Det skal vises stor aktsomhet ved inn- og utkjøring. Kjøreløys skal brukes i garasjen. Lagring av brennbare ting er ikke tillatt.

5. Bilvask.

Bilvask skal kun utføres på plassen foran containerne og ikke i bo området på tunene. Det er ikke tillatt å foreta bilvask når det er fare for frost. Området må ikke tilgrises.

6. Husdyrhold

a) Duer og kaniner:

I henhold til regler og vedtekter for due og kaninhold gjeldende for Bergen kommune, må det søkes Helserådet om dette. Styret må på forhånd gi skriftlig tillatelse.

b) Hunder og katter:

I borettslaget er det absolutt båndtvang. Den som fører hund innenfor borettslagets område, plikter omgående å fjerne ekskrementer som hunden legger etter seg. Hunden må ikke oppholde seg i sandkasser, lekeplasser og lignende. Hundeeier er også ansvarlig dersom hunden luftes av barn. Barnet skal være i stand til å mestre hunden og eieren skal forvisse seg om at vedkommende kan overholde ordensreglene for husdyrhold. Hunden må ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulempe. Ved overtredelse av reglene kan styret pålegge eier å kvitte seg med dyret. De samme reglene gjelder for katter med unntak av båndtvang,

7. Felleslokalet

Felleslokalet kan leies ved ønske. Ta kontakt med styret via Vibbo, for nærmere informasjon.

9. Ballspill i borettslaget.

Alt ballspill i borettslaget er forbudt.

10. Brannsikringsutstyr.

Det er installert en brannslange og en røkvarsler i alle leiligheter, Dette er borettslagets eiendom. Det er likevel andelseiers plikt å sette seg inn i virkemåten og sørge for vedlikehold.

- a) Skifte batteri årlig og teste røkvarslers funksjon regelmessig.

Ordensregler oppdatert Mars 2024.

Vedtekter Olsvikmarken Borettslag

Org nr: 951387126 tilknyttet OBOS BBL.

Revidert versjon pr 22.03.24 foreslås for generalforsamling 17.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Olsvikmarken 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 BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 100
- (2) Bare andelseiere i boligbyggerlaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel
- (3) Uansett kan staten, i en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §4-2(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe bolig og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger 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 sameier ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 42

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter søknaden om godkjenning kom frem 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 andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller 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 andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget forkjøpsrett
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras 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 husstandsfellesskapsloven §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, jfr borettslagsloven §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 frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsrett

- (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 boligbyggerlaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggerlaget hvilke andelseiere i boligbyggerlaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest, på boligbyggerlagets nettsider eller på egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det 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 fellesarealet må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker i 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 til 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 andelseier 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 opptil 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 ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §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 søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget

5.Vedlikehold

5-1 Andelseieres vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholdt slik som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikrings lokk, 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 slik som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikrings lokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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, frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og oppmeislede renner på veranda, balkonger og lignende.
- (4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.
- (5) Oppdager andelseier skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §5-13 & 5-15
- (7) Varmepumpe tillates montert med følgende kriterier:
 - Det skal varsles styret om at varmpumpe blir montert og plassering av denne.

- Varmepumpe skal installeres av fagfolk, det gjelder også tilhørende elektrisk arbeid.
- Utvendig del tillates ikke montert på betong- eller murvegg, heller ikke på taket.
- utvendig del skal monteres så langt unna naboens soverom som praktisk mulig
- Varmepumpen skal følge leiligheten ved eierskifte
- All fremtidig service og vedlikehold er den enkelte beboers ansvar
- Ved behov for demontering og montering ifm. Utførelse av vedlikehold eller oppgradering av bygg, blir dette belastet beboer, eller beboer selv sørger for dette.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier.
- (2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon, sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av eiendommen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, Jfr borettslagsloven § 5-18

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagsloven §

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 lage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styrets og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år.
Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggerlaget 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 møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresaker. 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 endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med mist to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bybebyggelse eller tomter som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - Å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagsloven § 3-2 andre ledd
 - Salg eller kjøp av fast eiendom
 - Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlinger eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§5-22 & 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 borettslagsloven

11-1 Vedtektsendring

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggerlaget, jfr borettslagsloven §7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - Bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget

11-2 Forholdet til borettslagsloven

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

Olsvikmarken Borettslag



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6139

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6139>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon vedrørende gjennomføring av møte

Da vi har valgt delvis digitalt og fysisk møte, vil det avholdes et fysisk møte Torsdag 27.03 kl. 18:30 i Felleslokalet. De av dere som ikke avlegger stemmer digitalt, kan på dette møtet ta med analoge stemmesedler. Merk at det vil ikke avholdes avstemming for hver sak på selve møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Utvide styret
9. Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.
10. Innføring av turtillitsvalgte

11. Restaurering av lekeplasser

12. Økning styrehonorar

Med vennlig hilsen,

Styret i OLSVIKMARKEN 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

Henning Salvesen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Nils Fjærvik og Camilla Solheim Turøy

Forslag til vedtak

Nils Fjærvik og Camilla Solheim Turøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6139 Olsvikmarken Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024 Olsvikmarken Brl oppdatert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 214 900

Styrets innstilling

Følgende utbetaling pålydende kr 214 900 utbetales ihht gjennomførte møter og vedtatte satser.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 214 900 kr ihht gjennomførte møter og vedtatte satser

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rikke Salvesen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henning Salvesen
- Lill Kjempenes
- Martin Jose Nielsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Hjøllo
- Nils Fredrik Fjærvik

Vedlegg

1. INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL GENERALFORSAMLING 2025 .docx

Sak 7**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:

- Rikke Salvesen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Camilla Skauge

Sak 8**Utvide styret**

Forslag fremmet av:

Frida Breivik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Lekeplassene og fellesarealene har i flere år blitt forsømt og forfalt er nå synlig. Styret uttalte på beboermøte i 2024 at de ikke har kapasitet til å håndtere dette, fordi renoveringen av fasadene tar så mye tid og krefter.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes mot forslaget.

Begrunnelser er at det var langt flere grunner enn 1 til å utsette oppstart av utbedring av lekeplassen. I all hovedsak fordi all ledig plass og lekeplass vil måtte brukes til rigg og drift under arbeidene med rehabilitering. Det er også opplyst i informøter ifm. rehabilitering at lekeplasser også er på planen å utbedre, det er dog viktig å gjøre ting i rett rekkefølge for å holde kostnadene nede.

Det er også meget kortsiktig å øke styrets størrelse for kun en kort periode med de kostnader det innebærer.

Forslag til vedtak

Styret utvides med en person som får ansvar for lekeplasser og felles uteområder. Denne personen trenger ikke å være involvert i arbeidet med renovering av fasadene.

Sak 9

Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.

Forslag fremmet av:

Knut Skyberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.

Styrets innstilling

Styret mener at delvis digitalt årsmøte fremdeles er den desidert mest demokratiske årsmøteform. Dette begrunner vi med at deltagelsen på årsmøtene har doblet seg med delvis digital gjennomføring. Ved delvis digital gjennomføring legges det til rette til at beboerne kan velge en av delene eller evt. begge deler.

Forslag til vedtak 1

Neste årsmøte skal holdes fysisk

Forslag til vedtak 2

Styret fortsetter å vurderer hvilken form som gjør at flest mulig kan delta.

Sak 10

Innføring av tuntillitsvalgte

Forslag fremmet av:

Knut Skyberg og Ove Ivar Hatlevik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En rekke tilfeller på tun C har medført mange telefoner til Rikke Salvesen. Vi har hatt gjentatte bortfall av gatelys. Dette medfører bla. at avisen ikke blir levert i avisboksen ved inngangsdør. Fra ca. midten av januar til 4. feb. har lyset vært borte 14 ganger. (har merket av på kalender) Lyset har vært borte gang på gang fra i høst, og er borte nå også. Utallige telefoner til styret har medført sympati og div. forklaringer, men resultat mangler. En tuntillitsvalgt kunne fulgt saken opp på en bedre måte enn at beboere må gjøre jobben. Dårlig, direkte slurvete snøbrøyting, der en legger igjen en vegg med snø i veibanen er en annen ting en tuntillitsvalgt kunne ta seg av. (Har bilde i A4 format fra 3. Jan)

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes i mot forslaget.

Denne saken ble behandlet og endret i fjor. Dvs. at fjorårets årsmøte stemte for å avvike tuntillitsvalgt. Styret mener derfor det tjener borettslaget best å fortsette uten, da ordningen dessverre ikke fungerte etter hensikt.

Forslag til vedtak

Gjeninnføre tuntillitsvalg ordningen

Sak 11

Restaurering av lekeplasser

Forslag fremmet av:

Lars Elstad Lien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lekeplassen på tun E er i elendig forfatning og de andre lekeplassene begynner også å bli slitt. Borettslaget må legge en plan for å holde disse ved like.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes mot forslaget.

Begrunnelse er at utbering av lekeplasser allerede ligger under styrets planer. Det er som informert på infomøter kommunisert at lekeplasser blir startet når rehabilitering er ferdig. Lekeplass på tun E er allerede øverst på listen over lekeplassene.

Øremerking til enkelte formål har vært gjort tidligere i borettslaget, noe som resulterte i at det måtte utsettes andre utbedringer som hastet i, påvente av nytt årsmøte for omgjøring. Lekeapparater og utstyr til lekeplass

etter dagens standard og regler er blitt svært kostbart. Hvilket betyr at 100 000kr pr år vil resultere i at det går mange år før alle lekeplasser er utbedret.

Slik styret ser det er det allerede lagt planer for dette som ikke trenger å presiseres med ett årsmøte vedtak.

Forslag til vedtak

Forslag: borettslaget setter av 100 000 kr per år øremerket til å holde lekeplassene ved like. Fordelt på alle husstandene i borettslaget er dette en overkommelig sum. Lekeplassen på tun E prioriteres først siden denne er i soleklart dårligst stand.

Sak 12

Økning styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Obos har igjen påpekt til styret at vi ligger vesentlig under normalen for borettslag med så mange beboere som vårt.

I lys av prisstigning generelt i samfunnet foreslås det at styret honoraret økes igjen, for å ikke bli helt akterutseilt. Det sliter også med rekruttering til styret, det er også ett argument for å holde honorarene på ett attraktivt nivå.

Dagens honorarer ser slik ut :

Styreleder kr 40 000 pr. år - 1900kr pr. møte

Øvrige styremedlemmer 20 000,- 1300kr pr. møte sekretær har 1900kr pr. møte

Foreslås økt til:

Styreleder kr 50 000 pr. år - 2100kr pr. møte

Øvrige styremedlemmer 30 000,- 1700kr pr. møte sekretær har 2100kr pr. møte

Styrets innstilling

Styret foreslår økning i satser. Vi mener nivå på honorar bør gjenspeile størrelsen og arbeidsmengden i laget.

Forslag til vedtak

Nye satser vedtas som beskrevet i forslag

Styrets årsrapport

Årsberetning Olsvikmarken Borettslag 2024

Rehabilitering:

Det er gjennom hele 2024 slik som 2025 jobbet iherdig av styret med rehabilitering. Det er utarbeidet ferdige skisser av hele borettslaget. Tilbud ble innhentet, 8 totalentreprenører ble forespurt. 5 stilte på tilbudsbehandling, og 4 stk. valgte å levere tilbud hvorav 1 falt fra i tilbudsprosessen pga. kompleksitet og størrelse på prosjektet. Hilleren prosjektering som har arkitekt og søknadsarbeidet har ferdigstilt tegninger over hele borettslaget, og var klar til å sende inn søknad til kommunen ved årsslutt. (Byggesøknad ble sendt inn rett etter nyttår)

LED belysning i garasjen:

Som en del av prosessen med å justere energibehov og energimerking i borettslaget, besluttet styret å bytte resterende belysning i garasjen til ny LED belysning med bevegelsessensor.

Skader/vedlikehold:

Det har vært ett år med en del vannskader innvendig i enheten som går på borettslagets bygningsforsikring. Dette har vært utbedret med varierende hell, sagt forsiktig. Det er også en utfordring at det blir oftere og oftere skadesaker på bygninger. Forsikringspremie er derfor steget betydelig, og styret startet innhenting av priser fra andre selskap. En del vannskader er skader som følge av dårlig vedlikehold fasade, beslag osv. En god del vil løse seg selv når rehab er utført.

Parkeringselskap:

Styret besluttet å innføre kontroll på parkering og tegnet samarbeid med VestPark. Det bydde på en del innkjøringsutfordringer, både med at ikke alle fikk lastet ned app, men også pga. misforståelser fra VestPark. Det meste av innkjøringsproblemer ble løst i løp av 2024. Styret prøvde å hjelpe med å slette alle bøter som både ble gitt feilaktig pga. misforståelser, og fordi folk glemte å legge inn biler for de ikke var vant til systemet. På slutten av året hadde styret en evaluering, med konklusjon at det var en suksess. Det har blitt en vesentlig nedgang i innkjøring og parkering på tun, og vi har fått merkbart økt kapasitet på egne parkeringsplasser. Det er tross alt veldig få gjesteparkeringer i utgangspunktet. Som ett ledd i arbeidet ble det også forhandlet med Fagertunet borettslag, da vi på eiendomskartet eier ca. halvparten av de 3 parkeringsplasser lengst nordvest på nedre parkering. De er delt på tvers i eiendomskartet, derfor ble det enighet mellom styrer i begge borettslag å dele de 3 plassene, slik at de er tilgjengelig for begge borettslag.

Til generalforsamlingen i Olsvikmarken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Olsvikmarken Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 320 515. 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 12.03.2025

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 387 126, KUNDENR. 6139

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.		5 679 499	2 993 292
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 320 515	2 690 128
Innsk. øremerk. bankkto		-6 982	-3 921
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 313 533	2 686 207
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 993 033	5 679 499

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 776 950	5 854 737
Kortsiktig gjeld	-783 917	-175 238
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 993 033	5 679 499

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 387 126, KUNDENR. 6139

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 864 775	7 511 532	7 864 000	9 350 000
Ladeinntekter EL-bil		124 388	0	0	190 000
Andre inntekter	3	187 250	16 415	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 176 413	7 527 947	7 874 000	9 550 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 771	-38 258	-23 100	-25 526
Styrehonorar	5	-171 300	-129 250	-165 000	-185 000
Avskrivninger	13	0	0	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-12 653	-12 013	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-213 595	-202 845	-214 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-918 479	-147 129	-10 000	-850 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-1 256 688	-619 034	-510 000	-938 000
Forsikringer		-395 891	-326 825	-360 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 821 231	-1 724 867	-1 866 000	-2 090 000
Energi/fyring		-215 120	-169 751	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 344	-310 104	-310 800	-338 500
Andre driftskostnader	10	-537 739	-1 160 260	-936 300	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 933 409	-4 863 936	-4 702 800	-5 804 026
DRIFTSRESULTAT		2 243 003	2 664 011	3 171 200	3 745 974
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 512	26 461	6 100	13 000
Finanskostnader		0	-344	-28 800	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		77 512	26 117	-22 700	12 000
ÅRSRESULTAT		2 320 515	2 690 128	3 148 500	3 757 974
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 320 515	2 690 128		

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 387 126, KUNDENR. 6139

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	34 657 912	34 657 912
Tomt		4 217 015	4 217 015
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Øremerkede bankinnskudd	14	2 887	2 782
Miljøbankkonto, øremerket		213 611	181 589
SUM ANLEGGSMIDLER		39 091 426	39 059 299
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		597 192	5 801
Andre kortsiktige fordringer	15	64 002	0
Driftskonto OBOS-banken		4 067 348	5 828 254
Driftskonto OBOS-banken II		7 398	7 351
Skattetrekkskonto OBOS-banken		193	13 000
Sparekonto OBOS-banken		4 040 782	332
SUM OMLØPSMIDLER		8 776 950	5 854 737
SUM EIENDELER		47 868 376	44 914 036
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		31 866 603	29 546 088
SUM EGENKAPITAL		31 878 403	29 557 888
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	16	15 003 800	15 003 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	202 255	177 110
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 206 055	15 180 910
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		783 213	173 821
Skyldige offentlige avgifter	18	313	158
Annen kortsiktig gjeld	19	392	1 259
SUM KORTSIKTIG GJELD		783 917	175 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 868 376	44 914 036
Pantstillelse	20	40 867 800	40 867 800
Garantiansvar		0	0

Bergen, 12.03.2025
Styret i Olsvikmarken Borettslag

Rikke Salvesen/s/
Camilla Skauge/s/

Tom Are Endresen/s/
Henning Salvesen/s/

May Gaassand/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 443 773
Kabel-TV	309 042
Dugnad	84 960
Garasjeleie	27 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 864 775

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil lader montert	102 000
Portåpner	500
Støtte fra Enova	82 500
Utleie	2 250
SUM ANDRE INNTEKTER	187 250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 150
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 640
Påløpte feriepenger	-392
Arbeidsgiveravgift	-25 589
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 771

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 171 300.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 082, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 653.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-318 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 838
HILLEREN PROSJEKTERING AS	-569 267
SUM KONSULENTHONORAR	-918 479

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-748 758
Drift/vedlikehold VVS	-84 813
Drift/vedlikehold elektro	-323 903
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 422
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 675
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 700
Kostnader leiligheter, lokaler	-25 412
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 880
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 256 688

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-550 135
Vann- og avløpsavgift	-792 239
Feieavgift	-26 100
Renovasjonsavgift	-452 757
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 821 231

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 974
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-69 600
Verktøy og redskaper	-781
Driftsmateriell	-12 536
Vaktmestertjenester	-365 273
Andre fremmede tjenester	-8 132
Kontor- og datarekvisita	-41 023
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 082
Andre kontorkostnader	-8 595
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-1 788
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-537 739

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	29 606
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 432
Andre renteinntekter	474
SUM FINANSINNTEKTER	77 512

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979/80	34 657 912
SUM BYGNINGER	34 657 912

Tomten ble kjøpt i 1979/80

Gnr.142/bnr.24 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2017	231 250	
Tilgang 2018	47 300	
Avskrevet tidligere	-278 549	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring OCAB	64 002
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	64 002

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979/80	-15 003 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 003 800

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-202 255
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-202 255

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-193
Skyldig arbeidsgiveravgift	-120
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-313

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-392
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-392

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 003 800
TOTALT	15 003 800

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

Bygninger	34 657 912
Tomt	4 217 015
TOTALT	38 874 927

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.25

Selskapsnummer: 6139 Selskapsnavn: OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Henning Salvesen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Nils Fjærvik og Camilla Solheim Turøy er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 214 900 kr ihht gjennomførte møter og vedtatte satser

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rikke Salvesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Henning Salvesen

☐ Lill Kjempenes

☐ Martin Jose Nielsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bente Hjøλλø

☐ Nils Fredrik Fjærvik

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Rikke Salvesen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Camilla Skauge

Sak 8 Utvide styret

Styret utvides med en person som får ansvar for lekeplasser og felles uteområder. Denne personen trenger ikke å være involvert i arbeidet med renovering av fasadene.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Neste årsmøte skal holdes fysisk

☐ Styret fortsetter å vurderer hvilken form som gjør at flest mulig kan delta.

Sak 10 Innføring av tuntillitsvalgte

Gjeninnføre tuntillitsvalg ordningen

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Restaurering av lekeplasser

Forslag: borettslaget setter av 100 000 kr per år øremerket til å holde lekeplassene ved like. Fordelt på alle husstandene i borettslaget er dette en overkommelig sum. Lekeplassen på tun E prioriteres først siden denne er i soleklart dårligst stand.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Økning styrehonorar

Nye satser vedtas som beskrevet i forslag

☐ For

☐ Mot



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 OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951387126

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 28. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

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:

Henning Salvesen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Nils Fjærvik og Camilla Solheim Turøy

Forslag til vedtak:

Nils Fjærvik og Camilla Solheim Turøy er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 214 900

Styrets innstilling

Følgende utbetaling pålydende kr 214 900 utbetales ihht gjennomførte møter og vedtatte satser.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 214 900 kr ihht gjennomførte møter og vedtatte satser

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Rikke Salvesen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rikke Salvesen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Martin Jose Nielsen (39 stemmer)

Henning Salvesen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lill Kjempenes

Martin Jose Nielsen

Henning Salvesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nils Fredrik Fjærvik (49 stemmer)

Bente Hjøllø (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nils Fredrik Fjærvik

Bente Hjøllø

7. 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:

Rikke Salvesen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rikke Salvesen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Camilla Skauge (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Camilla Skauge

8. Utvide styret

Fremmet av: Frida Breivik

Lekeplassene og fellesarealene har i flere år blitt forsømt og forfallet er nå synlig. Styret uttalte på beboermøte i 2024 at de ikke har kapasitet til å håndtere dette, fordi renoveringen av fasadene tar så mye tid og krefter.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes mot forslaget.

Begrunnelser er at det var langt flere grunner enn 1 til å utsette oppstart av utbedring av lekeplassen. I all hovedsak fordi all ledig plass og lekeplass vil måtte brukes til rigg og drift under arbeidene med rehabilitering. Det er også opplyst i informøter ifm. rehabilitering at lekeplasser også er på planen å utbedre, det er dog viktig å gjøre ting i rett rekkefølge for å holde kostnadene nede.

Det er også meget kortsiktig å øke styrets størrelse for kun en kort periode med de kostnader det innebærer.

Forslag til vedtak:

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 51

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.

Fremmet av: Knut Skyberg

Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.

Styrets innstilling

Styret mener at delvis digitalt årsmøte fremdeles er den desidert mest demokratiske årsmøteform. Dette begrunner vi med at deltagelsen på årsmøtene har doblet seg med delvis digital gjennomføring. Ved delvis digital gjennomføring legges det til rette til at beboerne kan velge en av delene eller evt. begge deler.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Neste årsmøte skal holdes fysisk

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret fortsetter å vurderer hvilken form som gjør at flest mulig kan delta.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 18

Antall stemmer for vedtak 2: 42

Antall blanke stemmer: 10

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Innføring av tuntillitsvalgte

Fremmet av: Knut Skyberg og Ove Ivar Hatlevik

En rekke tilfeller på tun C har medført mange telefoner til Rikke Salvesen. Vi har hatt gjentatte bortfall av gatelys. Dette medfører bla. at avisen ikke blir levert i avisboksen ved inngangsdør. Fra ca. midten av januar til 4. feb. har lyset vært borte 14 ganger. (har merket av på kalender) Lyset har vært borte gang på gang fra i høst, og er borte nå også. Utallige telefoner til styret har medført sympati og div. forklaringer, men resultat mangler. En tuntillitsvalgt kunne fulgt saken opp på en bedre måte enn at beboere må gjøre jobben. Dårlig, direkte slurvete snøbrøyting, der en legger igjen en vegg med snø i veibanen er en annen ting en tuntillitsvalgt kunne ta seg av. (Har bilde i A4 format fra 3. Jan)

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes i mot forslaget.

Denne saken ble behandlet og endret i fjor. Dvs. at fjorårets årsmøte stemte for å avvikle tuntillitsvalgt. Styret mener derfor det tjener borettslaget best å fortsette uten, da ordningen dessverre ikke fungerte etter hensikt.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 40

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Restaurering av lekeplasser

Fremmet av: Lars Elstad Lien

Lekeplassen på tun E er i elendig forfatning og de andre lekeplassene begynner også å bli slitt. Borettslaget må legge en plan for å holde disse ved like.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes mot forslaget.

Begrunnelse er at utbering av lekeplasser allerede ligger under styrets planer. Det er som informert på infomøter kommunisert at lekeplasser blir startet når rehabilitering er ferdig. Lekeplass på tun E er allerede øverst på listen over lekeplassene.

Øremerking til enkelte formål har vært gjort tidligere i borettslaget, noe som resulterte i at det måtte utsettes andre utbedringer som hastet i påvente av nytt årsmøte for omgjøring. Lekeapparater og utstyr til lekeplass etter dagens standard og regler er blitt svært kostbart. Hvilket betyr at 100 000kr pr år vil resultere i at det går mange år før alle lekeplasser er utbedret.

Slik styret ser det er det allerede lagt planer for dette som ikke trenger å presiseres med ett årsmøte vedtak.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 46

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Økning styrehonorar

Obos har igjen påpekt til styret at vi ligger vesentlig under normalen for borettslag med så mange beboere som vårt.

I lys av prisstigning generelt i samfunnet foreslås det at styret honoraret økes igjen, for å ikke bli helt akterutseilt. Det sliter også med rekruttering til styret, det er også ett argument for å holde honorarene på ett attraktivt nivå.

Dagens honorarer ser slik ut :

Styreleder kr 40 000 pr. år - 1900kr pr. møte

Øvrige styremedlemmer 20 000,- 1300kr pr. møte sekretær har 1900kr pr. møte

Foreslås økt til:

Styreleder kr 50 000 pr. år - 2100kr pr. møte

Øvrige styremedlemmer 30 000,- 1700kr pr. møte sekretær har 2100kr pr. møte

Styrets innstilling

Styret foreslår økning i satser. Vi mener nivå på honorar bør gjenspeile størrelsen og arbeidsmengden i laget.

Forslag til vedtak:

Nye satser vedtas som beskrevet i forslag

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **40**

Antall stemmer mot vedtaket: **17**

Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av:

Møteleder - Rikke Salvesen /s/

Protokollvitner - Nils Fjærvik /s/ og Camilla Solheim Turøy /s/



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6139

Olsvikmarken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Olsvikmarken Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 08:00 og lukker 16. mai kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6139>

Det holdes også et frivillig møte 13. mai kl. 19:00 , Felleslokalet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Viktig informasjon ved gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Møtet gjennomføres med både digital avstemming og fysisk møte. Det vil kun være mulig å avgi stemme en av plassene. Det vil si at du må velge om du vil avgi digital stemme eller fysisk stemme på papir. Beboere som ikke har godkjent digital kommunikasjon vil få papirene i posten samme dag innkalling blir sendt ut. Der vil det også være stemmeseddel som må leveres ved avstemming. For beboere som får innkallingen elektronisk og ikke ønsker å stemme digitalt, må skrive ut stemmeseddel og ta denne med fysisk på møtet. Møtet som blir avholdt vil kun fungere som et infomøte med avstemming. Det vil ikke være mulig å ta opp andre saker da vi kun skal behandle denne ene saken. Her skal det stemmes for eller i mot forslaget. Representanter fra styret vil kunne svare på spørsmål rundt denne saken, som ikke ble besvart under informasjonsmøtet i forkant.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Rehabilitering av borettslaget
5. Prioritet på lån

Med vennlig hilsen,
Styret i Olsvikmarken 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder Rikke Salvesen som møteleder.

Forslag til vedtak

Rikke Salvesen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

Forslag til vedtak

Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Gjennomføring med digital og fysisk avstemming vil gi alle beboere i borettslaget mulighet til å avgi stemme i en så viktig sak. Vår innstilling er derfor at innkalling godkjennes slik den er.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Rehabilitering av borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Rehabilitering av borettslaget som informert på beboermøte 02.05.24 . Referat fra møtet med vedlegg er vedlagt. Alle detaljer videre besluttet av styret gjennom jevnlig beboermøter for avklaring

Styrets innstilling

Styret gis mandat til å igangsette og gjennomføre rehabilitering med låneopptak på inntil 76 millioner kroner

Forslag til vedtak

Gjennomføre rehabilitering ihht fremlagt presentasjon og forslag.

Vedlegg

1. Illustrasjonstegninger.pdf
 2. Felleskostnader individuelle.pdf
 3. Presentasjon fra infomøte 02.05.2024 pdf.pdf
 4. Referat infomøte 02.05.24.pdf
-

Sak 5

Prioritet på lån

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

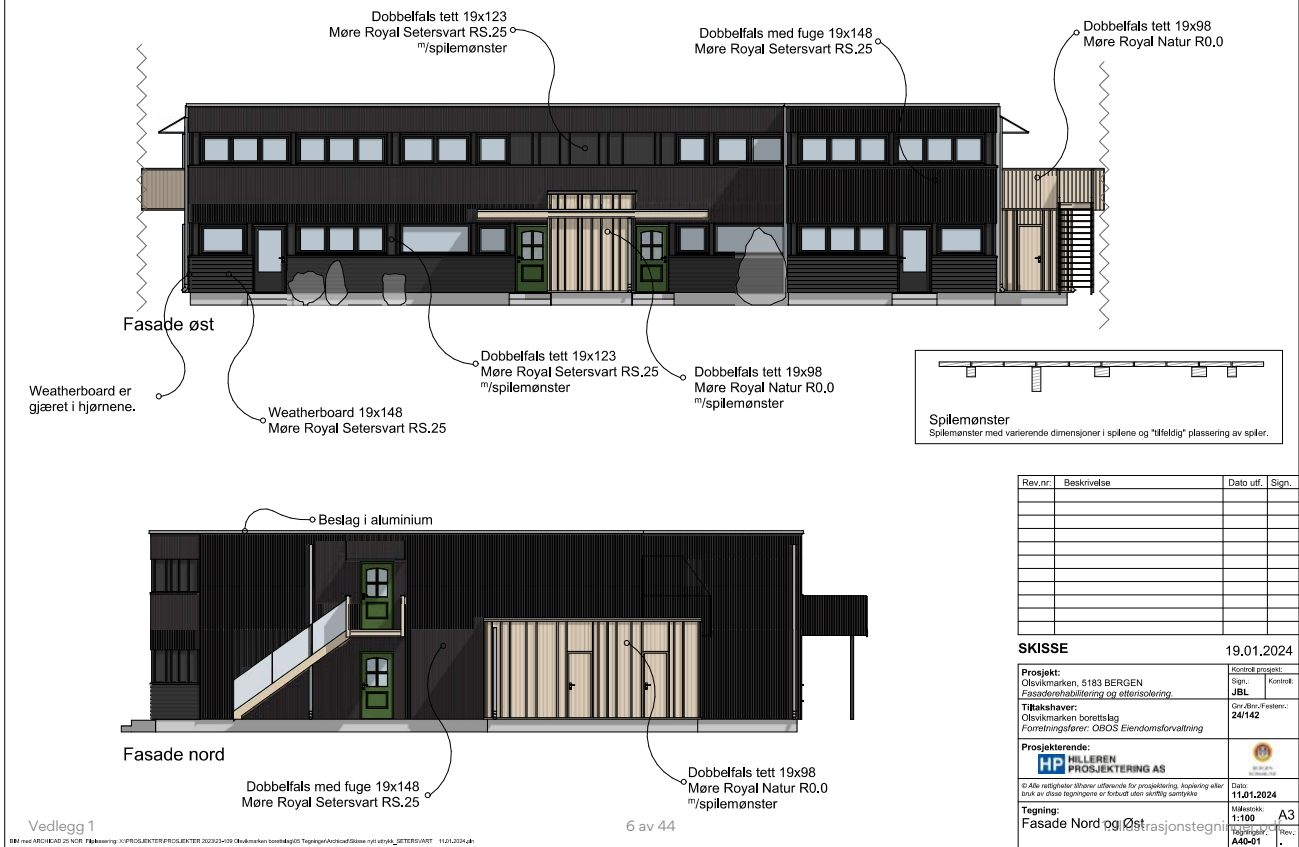
I forbindelse med låneopptak kreves det av banken at lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen. Borettsinnskuddene (det som var betalt som innskudd i andelene når de var ny) er sikret ved en tinglyst fellesobligasjon. Når borettslaget nå skal ta opp nytt lån vil banken kreve at dette lånet får prioritet foran denne fellesobligasjonen.

Styrets innstilling

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Forslag til vedtak

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.





SKISSE		19.01.2024	
Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Oslvikmarken, 5183 BERGEN		Sign.:	Kontroll:
Fasaderehabilitering og etterisolering		JBL	
Tilbakshaver:		Gnr./Bnr.-Festn.:	
Oslvikmarken borettslag		24/142	
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning			
Prosjekterende:			
HP HILLEREN PROSJEKTERING AS			
© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, tegning eller bruk av disse tegningene eller forbeholdt uten skriftlig samtykke		Dato:	
Tegning:		11.01.2024	
Perspektiver 1. Illustrasjonstegning		Målestokk:	
		A3	
		A40-03	



SETERSVART RS.25

Vedlegg 1

BM med ARCHHEAD 25 NOR. Følgende 3: PROSJEKTERPROSJEKTER 2022/24-03 (Bokmarken borettslag) Tegninger/forbud/tilsne: nytt stoff SETERSVART 11.01.2024



Eksempel på spillevegg

MODERNOAL NATUR - NY



MODERNOAL SETERSVART - NY



MODERNOAL NATUR - VÆRFVÆRKT 1-2 ÅR



MODERNOAL SETERSVART - VÆRFVÆRKT 1-2 ÅR



SKISSE

19.01.2024

Prosjekt: Oslviken, 5183 BERGEN Fasaderehabilitering og etterisolering	Kontroll prosjekt: Sign.: JBL
Tilbakshaver: Oslviken borettslag Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning	Kontroll: Gnr./Bnr.-Festn.: 24/142
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS	Dato: 11.01.2024
© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, tegning eller bruk av disse tegningene og forbeholdt uten skriftlig samtykke	Målestokk: 1:1.891
Tegning: Materialer	1. Illustrasjonstegning
	A3
	A40-04

I dette vedlegget kan hver og en finne sin egen adresse og faktisk kosnad i dag, forventet økning og kost etter økning. Det presiseres at det er ikke tatt med dugnad 60 kr eller internett 220kr i denne utregningen. Dette er summen som kommer på dagens faktura, så husk å legge de till
 Det er tatt med en egen kolonne med fullt låneopptak på 76 mill som en værste fallsteori.

Det er de 2 kollonner som er merket med 72 mill i låneopptak dere skal se på som reelle.

		Dagens felleskostnader (dugnad, garasje og internett er ikke med)	Økte kostnader per måned		Lån	Lån
			basert på låneopptak 76 mill og bruk av oppsparte midler 4 mill. Det er også gjort fratrekk for kostnader ved vedlikehold som borettslaget sparer dersom rehabilitering gjennomføres.	basert på låneopptak 72 mill og bruk av oppsparte midler 4 mill. Det er også gjort fratrekk for kostnader ved vedlikehold som borettslaget sparer dersom rehabilitering gjennomføres.		
Andelsnr	Adresse	Dagens felleskostnader	Økning per måned:	Økning per måned:	Forventede nye felleskostnader	Forventede nye felleskostnader
	1 Olsvikmarken 188	5968	2543	2322	8290	8511
	2 Olsvikmarken 190	5968	2543	2322	8290	8511
	3 Olsvikmarken 192	5968	2543	2322	8290	8511
	4 Olsvikmarken 194	5968	2543	2322	8290	8511
	5 Olsvikmarken 196	4058	1729	1579	5637	5787
	6 Olsvikmarken 198	5968	2543	2322	8290	8511
	7 Olsvikmarken 200	5968	2543	2322	8290	8511
	8 Olsvikmarken 202	5968	2543	2322	8290	8511
	9 Olsvikmarken 204	5968	2543	2322	8290	8511
	10 Olsvikmarken 206	5748	2449	2237	7985	8197

11 Olsvikmarken 208	5968	2543	2322	8290	8511
12 Olsvikmarken 210	5968	2543	2322	8290	8511
13 Olsvikmarken 212	5968	2543	2322	8290	8511
14 Olsvikmarken 214	5968	2543	2322	8290	8511
15 Olsvikmarken 44	5637	2402	2193	7830	8039
16 Olsvikmarken 46	5637	2402	2193	7830	8039
17 Olsvikmarken 48	5637	2402	2193	7830	8039
18 Olsvikmarken 50	5637	2402	2193	7830	8039
19 Olsvikmarken 52	4780	2036	1860	6640	6816
20 Olsvikmarken 52 A	4780	2036	1860	6640	6816
21 Olsvikmarken 54	4726	2013	1839	6565	6739
22 Olsvikmarken 54 A	4726	2013	1839	6565	6739
23 Olsvikmarken 56	5968	2543	2322	8290	8511
24 Olsvikmarken 58	5968	2543	2322	8290	8511
25 Olsvikmarken 60	4726	2013	1839	6565	6739
26 Olsvikmarken 60 A	4726	2013	1839	6565	6739
27 Olsvikmarken 62	4726	2013	1839	6565	6739
28 Olsvikmarken 62 A	4726	2013	1839	6565	6739
29 Olsvikmarken 64	5968	2543	2322	8290	8511
30 Olsvikmarken 66	5968	2543	2322	8290	8511

31 Olsvikmarken 68	5968	2543	2322	8290	8511
32 Olsvikmarken 70	5968	2543	2322	8290	8511
33 Olsvikmarken 72	4780	2036	1860	6640	6816
34 Olsvikmarken 72	4780	2036	1860	6640	6816
35 Olsvikmarken 74	5637	2402	2193	7830	8039
36 Olsvikmarken 76	5637	2402	2193	7830	8039
37 Olsvikmarken 78	4726	2013	1839	6565	6739
38 Olsvikmarken 78 A	4726	2013	1839	6565	6739
39 Olsvikmarken 80	4726	2013	1839	6565	6739
40 Olsvikmarken 80 A	4726	2013	1839	6565	6739
41 Olsvikmarken 82	5637	2402	2193	7830	8039
42 Olsvikmarken 84	5637	2402	2193	7830	8039
43 Olsvikmarken 86	4726	2013	1839	6565	6739
44 Olsvikmarken 86 A	4726	2013	1839	6565	6739
45 Olsvikmarken 30	4726	2013	1839	6565	6739
46 Olsvikmarken 30 A	4726	2013	1839	6565	6739
47 Olsvikmarken 32	5637	2402	2193	7830	8039
48 Olsvikmarken 34	5637	2402	2193	7830	8039
49 Olsvikmarken 36	5637	2402	2193	7830	8039

51 Olsvikmarken 40	4726	2013	1839	6565	6739
52 Olsvikmarken 40	4726	2013	1839	6565	6739
53 Olsvikmarken 126	4726	2013	1839	6565	6739
54 Olsvikmarken 126 A	4726	2013	1839	6565	6739
55 Olsvikmarken 128	5637	2402	2193	7830	8039
56 Olsvikmarken 130	5637	2402	2193	7830	8039
57 Olsvikmarken 132	5637	2402	2193	7830	8039
58 Olsvikmarken 134	5637	2402	2193	7830	8039
59 Olsvikmarken 136	4726	2013	1839	6565	6739
60 Olsvikmarken 136 A	4726	2013	1839	6565	6739
61 Olsvikmarken 186	4726	2013	1839	6565	6739
62 Olsvikmarken 186 A	4726	2013	1839	6565	6739
63 Olsvikmarken 184	5637	2402	2193	7830	8039
64 Olsvikmarken 182	5637	2402	2193	7830	8039
65 Olsvikmarken 180	5637	2402	2193	7830	8039
66 Olsvikmarken 178	5637	2402	2193	7830	8039
67 Olsvikmarken 176	4726	2013	1839	6565	6739
68 Olsvikmarken 176 A	4726	2013	1839	6565	6739
69 Olsvikmarken 174	4098	1746	1595	5693	5844
70 Olsvikmarken 174 A	4098	1746	1595	5693	5844

71 Olsvikmarken 172	4726	2013	1839	6565	6739
72 Olsvikmarken 172 A	4726	2013	1839	6565	6739
73 Olsvikmarken 170	5637	2402	2193	7830	8039
74 Olsvikmarken 168	5637	2402	2193	7830	8039
75 Olsvikmarken 166	4726	2013	1839	6565	6739
76 Olsvikmarken 166 A	4726	2013	1839	6565	6739
77 Olsvikmarken 164	5968	2543	2322	8290	8511
78 Olsvikmarken 162	5968	2543	2322	8290	8511
79 Olsvikmarken 160	5968	2543	2322	8290	8511
80 Olsvikmarken 158	5968	2543	2322	8290	8511
81 Olsvikmarken 156	4780	2036	1860	6640	6816
82 Olsvikmarken 156 A	4780	2036	1860	6640	6816
83 Olsvikmarken 154	5637	2402	2193	7830	8039
84 Olsvikmarken 152	5637	2402	2193	7830	8039
85 Olsvikmarken 150	5637	2402	2193	7830	8039
86 Olsvikmarken 148	5637	2402	2193	7830	8039
87 Olsvikmarken 146	4726	2013	1839	6565	6739
88 Olsvikmarken 146 A	4726	2013	1839	6565	6739
89 Olsvikmarken 144	5637	2402	2193	7830	8039
90 Olsvikmarken 142	5637	2402	2193	7830	8039

91 Olsvikmarken 140	5637	2402	2193	7830	8039
92 Olsvikmarken 138	5637	2402	2193	7830	8039
93 Olsvikmarken 124	5637	2402	2193	7830	8039
94 Olsvikmarken 122	5637	2402	2193	7830	8039
95 Olsvikmarken 120	5637	2402	2193	7830	8039
96 Olsvikmarken 118	5637	2402	2193	7830	8039
97 Olsvikmarken 116	4780	2036	1860	6640	6816
98 Olsvikmarken 116 A	4780	2036	1860	6640	6816
99 Olsvikmarken 114	4726	2013	1839	6565	6739
100 Olsvikmarken 114 A	4726	2013	1839	6565	6739
101 Olsvikmarken 112	5637	2402	2193	7830	8039
102 Olsvikmarken 110	5637	2402	2193	7830	8039
103 Olsvikmarken 108	5637	2402	2193	7830	8039
104 Olsvikmarken 106	5637	2402	2193	7830	8039
105 Olsvikmarken 104	4726	2013	1839	6565	6739
106 Olsvikmarken 104 A	4726	2013	1839	6565	6739
107 Olsvikmarken 102	4726	2013	1839	6565	6739
108 Olsvikmarken 102 A	4726	2013	1839	6565	6739
109 Olsvikmarken 100	5637	2402	2193	7830	8039
110 Olsvikmarken 98	5637	2402	2193	7830	8039

111 Olsvikmarken 96	4726	2013	1839	6565	6739
112 Olsvikmarken 96 A	4726	2013	1839	6565	6739
113 Olsvikmarken 94	4726	2013	1839	6565	6739
114 Olsvikmarken 94 A	4726	2013	1839	6565	6739
115 Olsvikmarken 92	5637	2402	2193	7830	8039
116 Olsvikmarken 90	5637	2402	2193	7830	8039
117 Olsvikmarken 88	4726	2013	1839	6565	6739
118 Olsvikmarken 88 A	4726	2013	1839	6565	6739

Olsvikmarken borettslag

Velkommen til informasjonsmøte



Info. fasaderehabilitering

Vedlegg 3

16 av 44



Presentasjon fra informasjonsmøte 02.05.2024.pdf.pdf

Agenda :

- Obos Prosjekt sin rolle – prosjektledelse og byggherreansvar.

v/ Prosjekt og byggeleder : Birger M. Bjørøy

- Hilleren prosjektering AS sin rolle – arkitekt og søknadstjenester

v/Arkitekt : Jonas Bakke Loddengaard

-Økonomi – Budsjettpris og beregnet økning i felleskostnader

v/ nest-leder Olsvikmarken BRL: Henning Salvesen

03.05.2024
Vedlegg 1

17 av 44

 **OBOS**
Presentasjon fra møte 02.05.2024.pdf.pdf

1. Styrets ansvar vedr. vedlikehold og Byggherreforskriften
2. Tilstand i dag
3. Veien videre i prosjektet
4. Spørsmål til slutt

Styrets ansvar:

Styret har som en av sine oppgaver å holde bygningsmassen vedlike og hindre forfall. Dette gjelder bland annet, fellesareal, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig areal. Dette for å ta vare på verdien av boligen til den enkelte og verdien av borettslaget generelt.

Nødvendig vedlikehold avgjøres av styret.

Påkostninger og oppgraderinger må vedtas på GF med 2/3 flertall. Gjelder da av antall oppmøtte stemmeberettigede. Fullmakt kan brukes.

Styret har valgt å bruke Obos prosjekt til Prosjekt og byggeledelse.

Byggherreforskriften inntreffer når et foretak setter i gang et tiltak.

Byggherreansvar vil da ligge på styret/borettslaget.

Obos prosjekt følger opp dette for styret.

Byggherrens plikter

Vedlegg 3

Plikter	Aktører/ roller i byggherreforskriften			
	Byggherre eller byggherrens representant (***)	Prosjekterende	Koordinator	Arbeidsgiver/ Enkeltmannsbedrift
Planlegging og prosjektering	§ 5	§ 17		
Koordinering SHA i prosjekteringsfasen	§ 13		§ 14	
Innarbeiding av risikoforholdene i tilbudsgrunnlaget. (Anbudsfasen)	§ 6	§ 17	§ 14	
Krav til HMS-system i de foretak som er engasjert inn i prosjektet	§ 11			
Utarbeidelse av SHA-plan (*)	§ 7		§ 14	
Forebyggende SHA-tiltak på bygge- og anleggsplassen	§ 9		§ 14	§ 18
Forhåndsmelding til Arbeidstilsynet	§ 10	§ 17		§ 10 (****)
Dokumentasjon av bygget med tanke på å ivareta HMS i framtidige arbeider som vedlikehold, drift, riving mv.	§ 12		§ 14	
Koordinering SHA i utførelsesfasen	§ 13		§ 14	
Oversiktslister over alle som utfører arbeid på bygge- og anleggsplassen	§ 15			
Byggherrens representant	§ 16			
Implementering og etterlevelse av SHA-plan				§ 18
Informasjonsplikten til arbeidstakerne og verneombudene 21 av 44	§ 20			§ 19
Straffansvar (**)		§ 20	§ 20	§ 20

Representasjon fra informasjon 02.05.2024 pdf.pdf

Tilstand i dag:



- Takbelegg ok. Skiftet i ca. 2012
- Byggene er fra 1977 (47 år)
- Vinduer type Norgesvindu. Skiftet i ca. 2006. Mye lekkasjer. Trekk m.m
- Kledning. Reparasjoner i alle år.
- Energirapport

Olsvikmarken borettslag

22. august 2024

 **OBOS**
Presentasjon fra emne møte 02.08.2024.pdf.pdf



Vedlegg 3

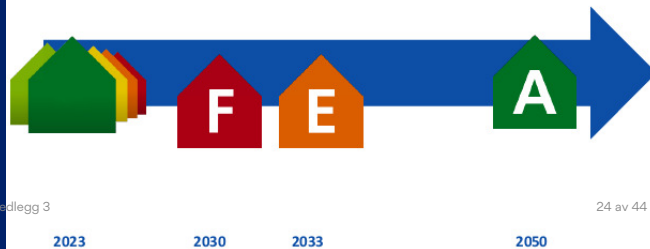
23 av 44

Litt om energirapporten:

I 2021 lovfestet Den europeiske union (EU) målet om å kutte minst 55 prosent av egne netto klimagassutslipp innen 2030, samt bli klimanøytralt innen 2050. Senere samme år la Europakommisjonen frem en rekke lovforslag som skal bidra til at EU oppnår dette klimamålet. Pakken kalles «Fit for 55», og er en del av Eus forpliktelser i Paris-avtalen.

En av tiltakene i «Fit for 55»-pakken er å revidere direktivet for bygningers energiytelse og det reviderte direktivet ble vedtatt av EU 25. juli 2023. Her lanseres det blant annet mål om at alle eksisterende bygg skal være nullutslippsbygg innen 2050. Dette tilsvarer energiklasse A. Det skal i hvert enkelt medlemsland etableres egne delmål om hvordan dette skal oppnås. Disse målene skal deretter innføres i norsk lov med noen tilpasninger. Det er derfor usikkert akkurat hvilke krav som vil gjelde i Norge.

Det foreløpige forslaget innebærer en trinnvis innføring av krav om at bygg som har den dårligste energiytelsen, innledningsvis energimerke G på den nasjonale merkeskalaen, skal forbedre energiytelsen. Dette betyr at alle offentlig eide bygg og alle yrkesbygg, skal ha oppnådd minst energimerke F i 2027 og E i 2030. Boligbygg skal oppnå energimerke F og E innen henholdsvis 2030 og 2033. I tillegg skal medlemslandene, gjennom handlingsplanen for rehabilitering, utarbeide en plan for hvordan bygningene skal oppnå enda bedre energimerker innen 2040 og 2050. Målet er at hele bygningsmassen skal være nullutslippsbygg innen 2050, men hvor raskt dette skal gå er ikke helt avgjort.



Tiltakenes påvirkning på energimerke

Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke
--------	----------------------------	-------------

Dagens bygningsmasse	279,31 kWh/m ²	
Sum andel EI netto oppvarmingsbehov	100 %	

Etterisolere Fasade 10cm, Utskifting av vinduer og balkongdører	233,47 kWh/ m ² 10 %	
Sum andel EI netto oppvarmingsbehov	100 %	

Varmepumpe luft til luft (Ny karakter for bolleiere med installert varmepumpe)	169 kWh/m ² 44,5 %	
Sum andel EI netto oppvarmingsbehov	62,8 %	

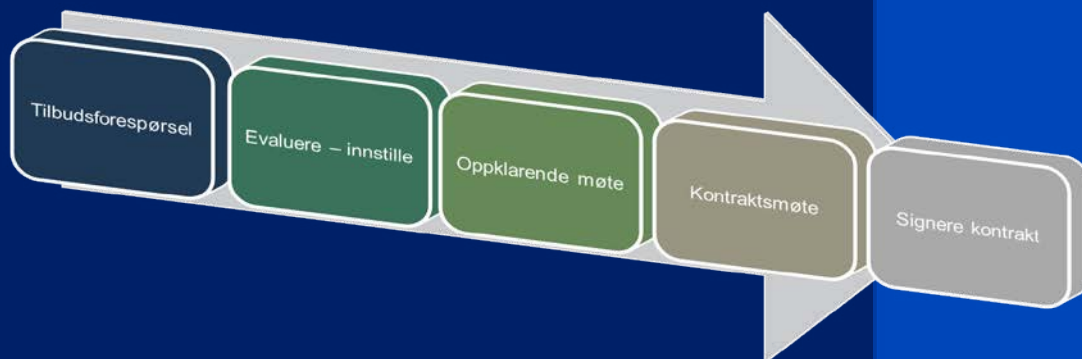
Balansert Ventilasjon	160,89 kWh/m ² 57 %	
Sum andel EI netto oppvarmingsbehov	66,4 %	

Vedlegg 3

28 av 44

Presentasjon fra infomøte 02.05.2024.pdf.pdf

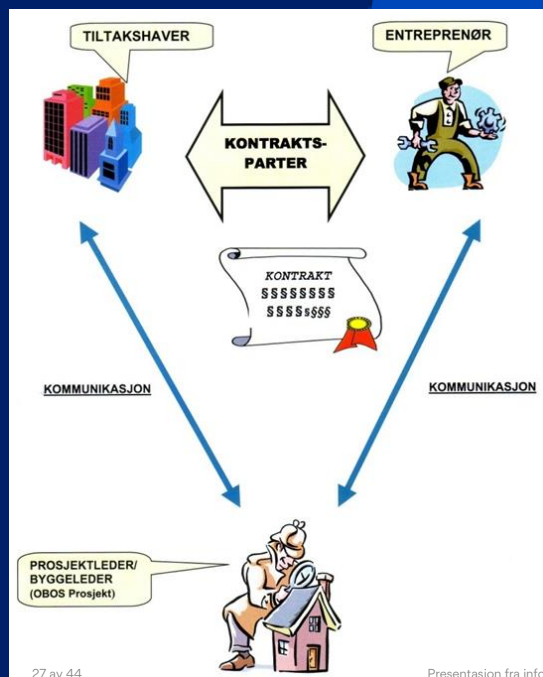
Proessen i et prosjekt/prosjektledelse



Olsvikmarken borettslag
vedlegg 3

26 av 44

 **OBOS**
Presentasjon fra møte 02.05.2024.pdf.pdf

Olsvikmarken borettslag
Vedlegg 3

OBOS

Veien videre:

Pr. i dag utarbeidet et grovkalkyle. Ikke valgt å bruke penger på fullt tilbudsmateriell på dette stadiet.

Spørsmål som dukker opp i etterkant kan rettes til prosjektleder/styret. Individuelle ting svares direkte, generelle spørsmål svares ut ved felles informasjon.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i etterkant.

Mulig EGF før sommerferien.

Man vil der stemme over prosjektgjennomføring eller ikke.

Vedtak krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på møte.

Fullmakt kan benyttes.

Hilleren prosjektering/Jonas Bakke
Loddengaard

Egen visning

Olsvikmarken borettslag v/Henning Salvesen.

Vedlegg 3

30 av 44

Presentasjon fra infomøte 02.05.2024 pdf.pdf

Forutsetninger

Følgende forutsetninger er tatt med i beregning av nye felleskostnader:

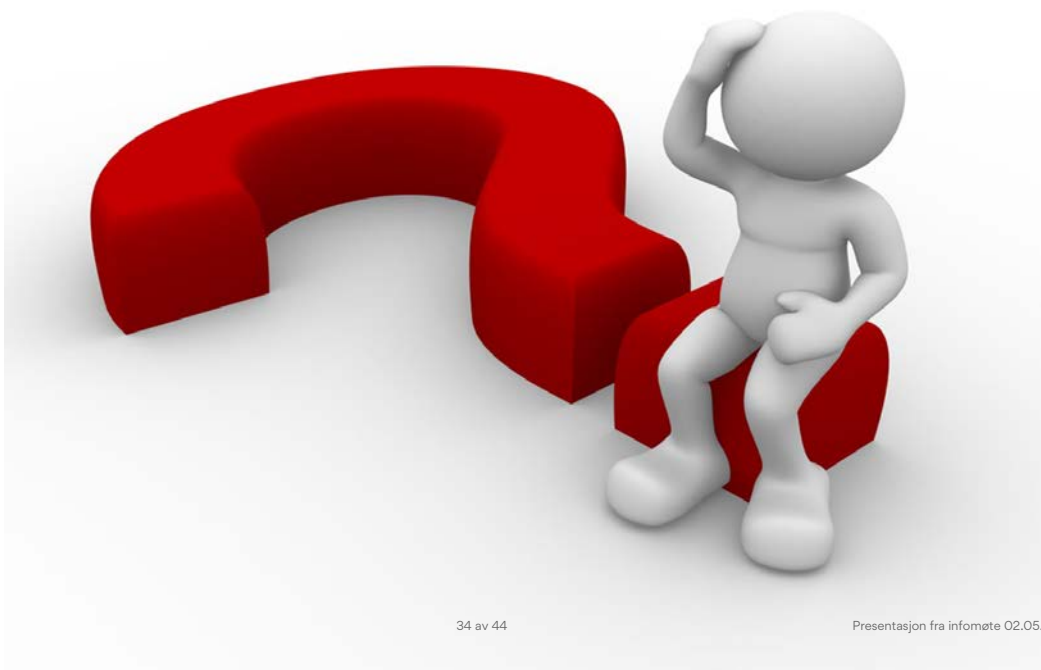
- Budsjettpris fra OBOS prosjekt 76 mill.
- Nytt låneopptak på 72 millioner – basert på at det brukes 4 millioner av oppsparte midler.
- Forventede årlige vedlikeholds besparelser er beregnet til 300 000,- (meget nøkternt tall)

Forutsetninger
forts.

- Det er hensyntatt tidligere avsetning til avdrag og gjeld med dagens felleskostnader.
1 700 000,- i året.
- Basert på 5,5 % rente og 30 års nedbetalingstid.
- Dugnad kr 60 og Internett kr 220 per måned, som kommer på samme faktura er ikke med i beregningen.
- Beregningen er gjort med gjeldene andels brøker som ble laget når borettslaget stod ferdig.

Økonomi/felleskostnader

Andelsbrøk	Felleskost i dag	Beregnet økning	Felleskost etter økning
0,65	4058	1579	5637
0,66	4098	1595	5693
0,76	4726	1839	6565
0,77	4780	1860	6640
0,91	5637	2193	7830
0,92	5748	2237	7985
0,96	5968	2322	8290



Vedlegg 3

34 av 44

Presentasjon fra infomøte 02.05.2024 pdf.pdf



Referat fra forberedende møte til ekstraordinær GF.

Møtet ble avholdt i kultursalen på Vannkanten. Det var 95 oppmøtte til møtet.

Agenda for møtet:

1. OBOS prosjekt sin rolle – prosjektledelse og byggherreansvar
2. Hilleren prosjektering AS sin rolle – arkitekt og søknadstjenester
3. Økonomi – Budsjettpris, lånebehov og beregnet økning i felleskostnader.

OBOS prosjekt:

Møtet starter med at Birger Bjørøy forklarer om styrets ansvar for vedlikehold og hindring av forfall. Henviser til side 3-6 i presentasjonen.

Videre forklares det om dagens tilstand for bygningsmassen. Takbelegget ble skiftet i 2012. Byggene er fra 1977, vinduer av typen norgesvindu ble skiftet i ca. 2006. På vinduer har det vært en god del lekkasjer og problemer med trekk. Kledning har vært utskifting og reparasjoner i alle år. Det er på tide med en utskifting av fasade som helhet for å få med alt.

Det er utarbeidet en energirapport av OBOS prosjekt. Henviser til side 9-10 i presentasjonen. Energirapporten konkluderer med at ved å gjennomføre foreslåtte oppgradering, vil borettslaget gå fra F til E i energimerking som helhet. De andeler som allerede har installert luft-luft varmepumpe kommer opp til C i energimerking. Dette betyr at ved gjennomføring av rehabilitering, samt at alle anskaffer luft-luft varmepumpe, vil borettslaget som helhet havne i energimerking C.

Veien videre etter dette møtet blir en innkalling til ekstraordinær GF, hvor mann stemmer om det blir prosjektgjennomføring eller ikke. Vedtak krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede som deltar på møtet. Fullmakt kan benyttes for de som ikke har samtykket til elektronisk kommunikasjon. Videre forklares prosessen hvis dette blir stemt frem. Etter en ekstraordinær GF vil det utarbeides en tilbudsforespørsel basert på tegninger. Her vil det også legges til grunn alle detaljer. Dette blir så sendt ut til en håndfull entreprenører som kvalifiserer til ett prosjekt i denne størrelsen. Når tilbudene er mottatt vil OBOS prosjekt sammen med styret gå igjennom alle innkomne tilbud, og vurdere hvilket firma som får jobben basert på en helhet. Det vil så avholdes oppklarende møte med gjeldene entreprenør, OBOS prosjekt og styret, etterfulgt av kontraktsmøte og signering av kontrakt. Deretter starter bygging.

Hilleren prosjektering:

Arkitekt Jonas Loddengaard forklarer sin rolle. Jonas fikk i oppdrag av styret å lage forslag til nytt uttrykk. Det er tatt utgangspunkt i at alle vinduer og terassedører byttes. Arkitekten har hatt i tankene å beholde de rene fine linjene i opprinnelig arkitektur, men samtidig lage ett mer moderne og tidløst uttrykk. På veggene er det valgt mørk Royalimpregnert kledning, og på boder og trappehus en mer naturlig trefarge. Materialvalget er i samråd med styrets ønske om material med lange vedlikeholds intervall. Royalkledning kan fint stå i 20 år uten noen form for behandling. Behandling i denne perioden blir kun en kosmetisk ting. Det er forslått stein på noen små sider, for å bryte litt opp. Boder direkte tilknyttet bolig er byttet til rette tak, for å få linjer som passer bedre til bygningen ellers. På bod vegger, samt inntrukkede felt mellom vinduer og frittstående boder er det lagt til en spilemønster, dette for å lage ett skyggespill på veggen. Beslag foran vinduer og rundt tak på boder o.l. er valgt i aluminium. Valget er gjort for å få en fin lys brytning, og samtidig ett rent material. Med rent material mener arkitekten material som ikke er belegg på for farge. Dette betyr at det ikke vil bli stygt når det blir slitt, og krever ikke vedlikehold.

Se vedlegg 1. illustrasjons tegninger. Tegninger er ikke tegnet på detaljnivå.

Styret Olsvikmarken Borettslag:

Henning Salvesen informerer. Vi har fått en budsjettpris fra OBOS prosjekt på 76 000 000,-. I denne prisen er det brukt grove tall for å prøve å unngå å sette prisen for lavt.

Forutsetninger som er brukt for beregningen av økning i felleskostnader er:

Nytt låneopptak 72 000 000,-

Bruk av 4 000 000,- av oppsparte midler. Her vil det slik det ser ut i dag være betydelig mer oppsparte midler, det er gjort forsiktig anslag for uforutsette kostnader før prosjektstart.

Forventede besparelser i vedlikehold årlig er satt til 300 000,- det er satt ett meget beskjedent tall for å ikke bomme på feil side. Vi antar at årlig besparelse vil bli betydelig høyere. Som kommentar koster kun maling i snitt årlig 500 000,-

Låneopptak beregnes med utgangspunkt i 5,5% rente og 30 års nedbetalingstid.

Dugnad på 60 kr og Internett 220kr er ikke beregnet med.

Beregningen er gjort med gjeldene andels brøker, som ble fastslått da borettslaget stod ferdig.

Foreløpige beregnede endringer i felleskostnader finnes på side 18 i presentasjonen i vedlegget.



Det gjøres oppmerksom på at det er brukt budsjettall, og forsiktige beregninger på besparelser. De faktiske tall kan derfor bli lavere, og det vil gjøres alt som kan for å holde økning av felleskostnader så lave som mulig.

Det er en gunstig tid å innhente tilbud og starte en slik prosess mtp. at det for tiden er lite aktivitet i bygge bransjen. Det vil derfor være mange tilbydere som ønsker å kjempe om å få gjøre denne jobben. Styret konkluderer også med at det samtidig som det er ett vedlikeholdsbehov og ett behov for økning av energiklasse, så er det også behov for en modernisering av utseende. Dette vil være med å løfte både verdi og å gjøre borettslaget vårt til en enda finere plass å bo.

Vedlegg med forklaringer:

Vedlegg 1. Illustrasjonstegninger: Dette er tegninger for å illustrere uttrykk/utseende. Illustrasjonen vil ikke være 100%. Det kan nevnes at glassrekkverk på terrasser blir erstattet med stående kledning. Og overbygg rundt trappeganger vil bli mer bygget inn med større tak for å hindre vær og vind. Se derfor på tegninger med det i tankene at det er helheten som skal frem. Dører er også tatt med og blir en del av prosjektet å endre/bytte ut.

Vedlegg 2. felleskostnader individuelle: Dette vedlegget viser hver enkelt sine felleskostnader i dag, og forventet etter økning. Les beskrivelsen godt øverst i vedlegget for å forstå tallene.

Vedlegg 3. Presentasjon fra infomøte 02.05.2024 : Her finnes presentasjonen som ble presentert for det oppmøtte. Det er denne det er henvisninger til i referatet.

Spørsmål fra beboere:

Styret ber om at alle beboere som har spørsmål om rehabilitering sender de fortløpende som en direktemelding til styret. Vi kommer da til å svare på individuelle spørsmål direkte. Spørsmål som kan være interessante for alle å vite svare på vil vi svare på som en fellesmelding. Styret ber innstendig om at alle spørsmål rettes som melding, og at det ikke brukes oppslag funksjonen. På denne måten slipper vi at viktig informasjon forsvinner i mengden.

Følgende spørsmål ble stilt fra salen:

- Vil bodene (boder ved inngangsdør) bli større eller mindre enn dagens løsning
 - o Bodene har pr dags dato skråtak. Taket vil bli rett tak. Det er ikke satt en nøyaktig høyde enda. Bodene vil bli tilnærmet samme m3 størrelse som før.
- Altaner og terrasser?
 - o De vil få tett rekkverk



- Gjerder rundt vil tilpasses det nye uttrykket, detaljer rundt dette er ikke avklart på dette tidspunkt.
- **Hvorfor velger vi stående kledning?**
 - Velger liggende kledning de utsatte plassene da det er enklere å skifte ut ved råte o.l.
 - Stående kledning er valgt der det er balkong eller terrasse hvor stående kledning treffer.
 - Stående kledning vil også være med å bryte opp i brakke/fuglekasse følelsen som mange har i dag .
 -
- **Blir balkongene like i størrelsen?**
 - Arkitekt har gjort forarbeid for å tege inn korrekte størrelser.
 - Vi vil la balkongene stå slik de er i dag. De som ikke er søkt om før de ble bygget ut, vil tilbakestilles til original størrelse.
- **Solskjerming, er det tenkt noe på det?**
 - Arkitekt har ikke sett på dette. Dette er noe styret må se på, det er ikke tiltenkt solskjerming med som en del av dette prosjektet.
 - Styret velger et helhetlig uttrykk med tanke på vinduer.
- **Hvilket tidsperspektiv er det på prosjektet?**
 - Det baserer seg på hva resultatet blir etter en Ekstraordinær GF. Vi har sammen med obos satt et estimat på en byggetid på 2 år. Vi ønsker å holde byggetid så lav som mulig.
- **Hva er tenkt med de grønne dørene ?**
 - Under utarbeidelse av budsjettpris ble det diskutert hvor det skulle settes strek. Derfor ble det som utgangspunkt beholdt dagens dører. Styret innser at dette vil stå seg dårlig med det nye uttrykket. Det vil derfor bli tatt med ytterdører som står i stil i prosjektet.
- **Hva betyr dette med tanke på en verdiøkning?**
 - Det er ikke satt noe pris på hva en verdiøkning vil være. Vi kan kun konstantere at det vil være en verdiøkning.
- **Trappene- vil trinnene skiftes ut?**
 - De skiftes til strekkmetsall, sklisikre osv.
- **Tretrapper inn til 4-roms på bakkeplan:**
 - Der er det beboer selv som har ansvar for vedlikehold. Derfor kan folk utbedre egen trakk selv.



- Er det mulig å få til at beboere selv kan få velge om de kan få sette opp glass eller lignende ved de innebygde trappehusene. Spesielt de med vær og vind fra nord?
 - Det er som utgangspunkt satt opp at det blir minst mulig individuelle tilpasninger, men det vil selvfølgelig bli tatt hensyn til at det må være fornuftig i bruk.
 - Det vil komme retningslinjer for hvordan dette blir, det vil i så fall bli en opsjon som entreprenør utfører.
- Strekkemalltrapper – hundeeiere:
 - Vi velger en variant som er litt mer perforerte slik at dyrene ikke vil ta skade av dette
- Kledning på garasjen:
 - Bordene gjøres mørke for å tilpasses resten av borettslaget. Dette er såpass på detaljnivå at vi er ikke kommet der
- Helt svarte altanene – vil dette bli veldig varmt om sommeren?
 - Det er fortsatt en åpen konstruksjon. Så arkitekt ser ikke på dette som et problem.
 - Styret vil ta dette med seg videre , og se på alternative løsninger, kanskje den lyse kledningstypen.
- Er det mulighet for å få et åpne/lukke vindu i stuen?
 - Sist det ble byttet så fikk noen anledning til å bytte. Vi ser for oss at det vil være mulig å få dette, men da kun vinduene i stue.
 - Utgangspunktet er at det byttes likt mot likt.
 - Men de vinduene i stue som det var mulig å velge vindu med åpning i forrige runde med vinduer, vil prøve gjøre dette mulig også denne gang.
- Skilleveggene/ gjerder – er dette tenkt på?
 - Disse tilpasses uttrykket. De er ikke en del av tegningene pr dags dato. Kledning vil bli byttet. Vi har ikke kommet på detaljnivå når det gjelder lengre leegger, mur osv. Dette må vi ta videre i prosessen
- Leegger/terrasser – Kan det settes opp noe lyst på innsiden. Det vil bli veldig mørkt!
 - Vi tar det med videre og skal se på muligheten for lyst treverk på innsiden, ref. spørsmål lengre oppe.
- Kan borettslaget søke om IN (individuelle lån) lån:
 - Ikke sjekket mulighet for det. Styret tar det med seg og ber OBOS hjelpe oss med muligheter, fordeler og ulemper.



- Er det et tidspunkt for hvor langt tilbake en kan søke om tilskudd (energi), altså er det lurt å vente på det ?
 - Om en skal sitte å vente på at tilskudd skal bli innført, så kan en vente lenge.
 - Erfaringsmessig er at kommer det en tilskuddsordning så går prisene opp, entreprenørene vil da ha mer for å utføre jobben. Grunnen er jo at da blir det ett rush med jobber som skal utføres.
 - Bygge bransjen er inne i en tid med lite aktivitet nå. Det vil derfor være svært gunstig for oss å gå inn i en anbudsrunde nå. Det vil være mange tilbydere som også slår seg positivt for prisen.
- Hva gjør Obos for å forsikre seg om at en entreprenør vi binner oss til ikke ryker:
 - OBOS prosjekt sjekker entreprenør grundig. Det blir sjekket opp dagens økonomiske situasjon. Samt at det kreves at utførende entreprenør stiller 10% bankgaranti. Mann kan dog aldri helgardere seg mot konkurs.
 - Den 8407 kontrakten som blir brukt er veldig gunstig for oss som byggherre
 - Det skal være inntestående beløp på 7,5% , dette betyr at fullt beløp blir ikke utbetalt før overtagelse er ferdig. Det blir heller ikke fakturert for mer underveis enn arbeidet som allerede er utført.
 - Så man er ganske godt sikret
- Kan en betale ned lånet individuelt pr enhet:
 - Det er ikke så lett å få til i alle borettslag. Her sjekker vi med OBOS hva som er vanlig, og for og mot argumenter.
- Utfordringen med garasjen – hvordan vil dette prosjektet påvirke et sånt prosjekt:
 - Vi har hatt inne flere konsulenter, som sier at vi trenger ikke utføre noe. Det er ikke noe vi kan gjøre om vi ikke skal rive hele og bygge nytt
 - Vi gjennomfører vedlikehold for å hindre vanninntrengning.
Så enkelt oppsummert: det er ikke noe garasje-prosjekt
- Spørsmål fra salen på hvorfor arkitekt kalle kledningstype for Møre Royal, som er en leverandør :
 - Arkitekt forklarer at det er litt feil ordleggelse, fordi Møre Royal er brukt som eksempel ifm. Tegninger for å ha en konkret farge om material.
 - Når det skal hentes inn anbud på dette, så vil det være royalimpregnert kledning mann etterspør.
- Vil husleien øke med en gang eller etter byggestart, når noen må vente til slutten ?
Husleien vil øke samtidig for alle uansett hvor i byggeprosessen din rekke blir påbegynt.
Det er ikke avgjort 100% hvordan dette skal gjennomføres, men styret ser for seg en gradvis økning. Der vil det være slik at første økning kommer ved



OBOS

byggestart og siste ved bygge slutt. På denne måten blir overganger mer smidig for alle.

Referent: Rikke Salvesen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 6139 Selskapsnavn: Olsvikmarken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Rikke Salvesen ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Rehabilitering av borettslaget Gjennomføre rehabilitering ihht fremlagt presentasjon og forslag. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Prioritet på lån Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen. ☐ For ☐ Mot



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 ekstraordinært årsmøte 2024 for Olsvikmarken Borettslag

Organisasjonsnummer: 951387126

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 13. mai kl. 08:00 til 16. mai kl. 08:00 og møtet ble avholdt 13. mai 2024, Felleslokalet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder Rikke Salvesen som møteleder.

Forslag til vedtak:

Rikke Salvesen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

Forslag til vedtak:

Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling

Gjennomføring med digital og fysisk avstemming vil gi alle beboere i borettslaget mulighet til å avgi stemme i en så viktig sak. Vår innstilling er derfor at innkalling godkjennes slik den er.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Rehabilitering av borettslaget

Rehabilitering av borettslaget som informert på beboermøte 02.05.24 . Referat fra møtet med vedlegg er vedlagt. Alle detaljer videre besluttet av styret gjennom jevnlig beboermøter for avklaring

Styrets innstilling

Styret gis mandat til å igangsette og gjennomføre rehabilitering med låneopptak på inntil 76 millioner kroner

Forslag til vedtak:

Gjennomføre rehabilitering ihht fremlagt presentasjon og forslag.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Prioritet på lån

I forbindelse med låneopptak kreves det av banken at lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Borettsinnskuddene (det som var betalt som innskudd i andelene når de var ny) er sikret ved en tinglyst fellesobligasjon. Når borettslaget nå skal ta opp nytt lån vil banken kreve at dette lånet får prioritet foran denne fellesobligasjonen.

Styrets innstilling

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Forslag til vedtak:

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen er signert av:

Møteleder - Rikke Salvesen /s/

Protokollvitne - Camilla Solheim Turøy /s/

Protokollvitne - Stian Heggø Casetto /s/

Planinformasjon for gnr/bnr 142/24/0/0
Utløst 16. 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) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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
260499317	Grunneiendom	0	Ja	14 952,8 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 utstillingen.

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		97,2 %
3325600	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.05.1979		2,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	91,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3320200	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3	-
71740000	20	Kommuneplanens areal KPA 2027	1	202417461

Andre opplysninger

Skrevet ut 16. 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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Dato: 16.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 142/24

Adresse: Olsvikmarken 100 m.fl.

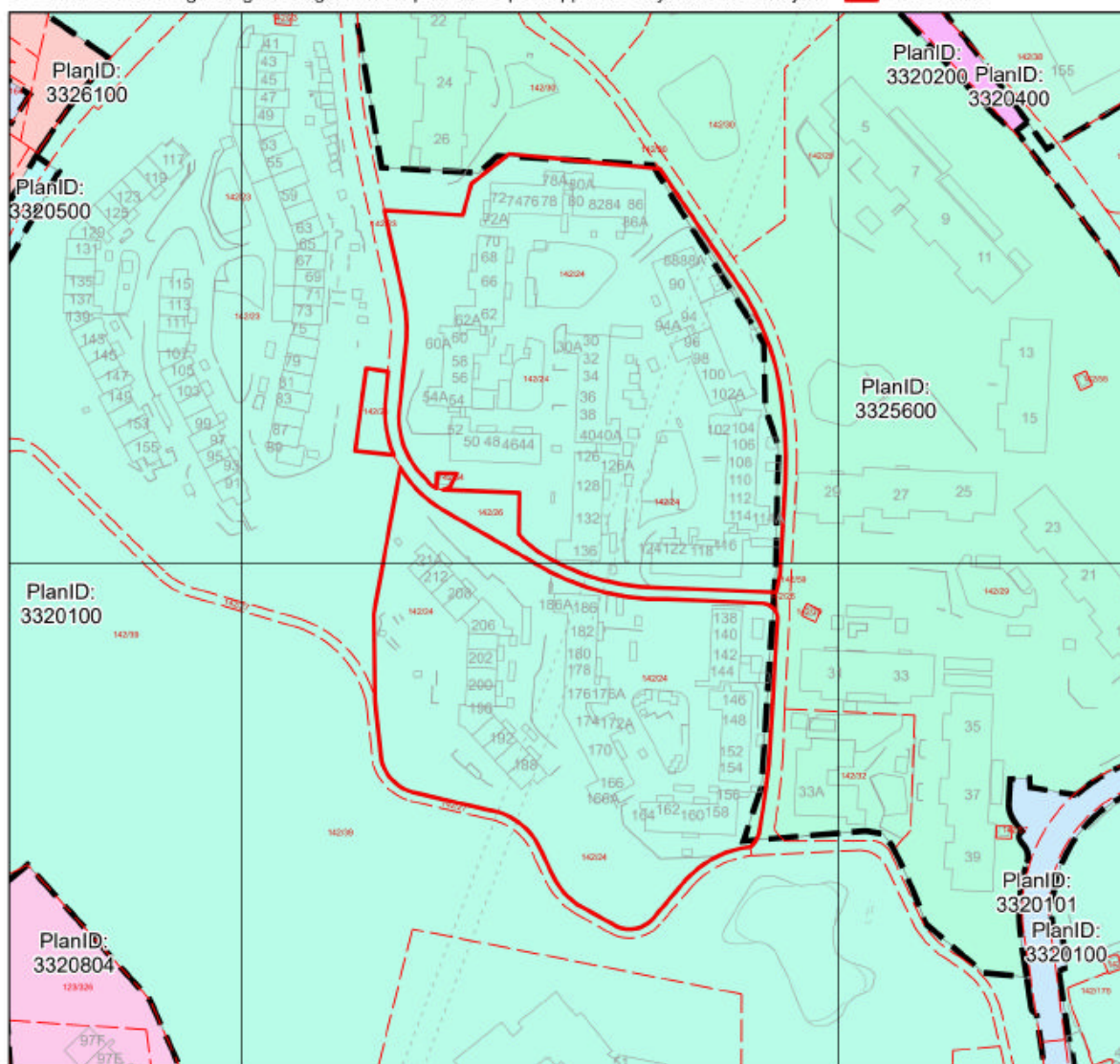


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 3325600, 3320100

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





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Dato: 16.02.2026

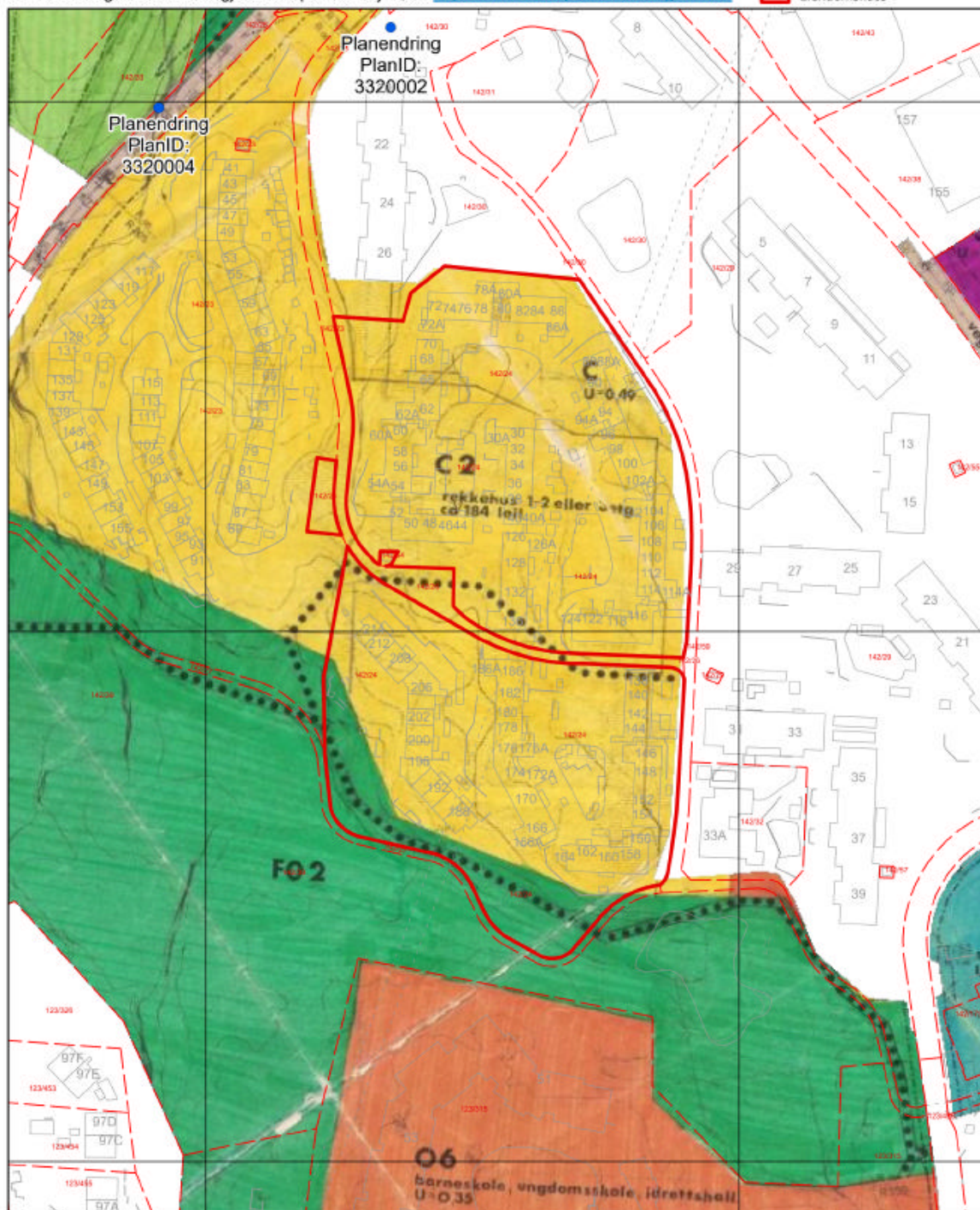
Gnr/Bnr/Fnr: 142/24

Adresse: Olsvikmarken 100 m.fl.

PlanID(er): 3325600, 3320100

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

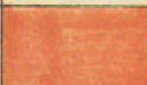
 Eiendomsflate



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

bygn.l. § 25
Reguleringsformål

1. byggeområder

	BLOKKER/REKKEHUS
	ENEBOLIGER
	OFF. BEBYGGELSE
	SENTEROMRADE
	ERVERV

3. trafikkområder

	KJØREVEGER
	FORTÅNER
	OFF. BAKKEVEGER

4. friområder

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

6. spesialområder

	FRILUFTSOMRADE
	VANNFORSYNINGSSOMRADE

Streksymboler m.v.

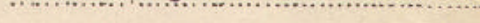
begrensningslinje



byggelinje



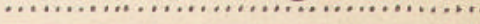
frisiktlinje



kraftlinje

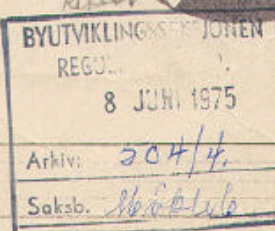
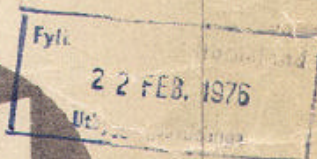
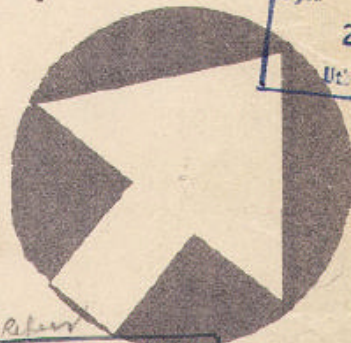


nåv. nedsl.feltgrense



	SJØ/VANN
---	----------

nordpil



B	DIV	
REGUL.	ANTA	ENDRINGER OG LØS

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

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

aall & løkeland a/s	1:1000	0,50 MP
--------------------------------	--------	---------

ARKITEKTKONTOR BERGEN OSLO	337	69	B
KLOPPEDALSVEI 30A HØR- BERGEN TELEFON 051 97 24 57			
MARESVEI 20 132N HØR- BERGEN TELEFON 051 97 05 57			

332.01
332



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 142/24

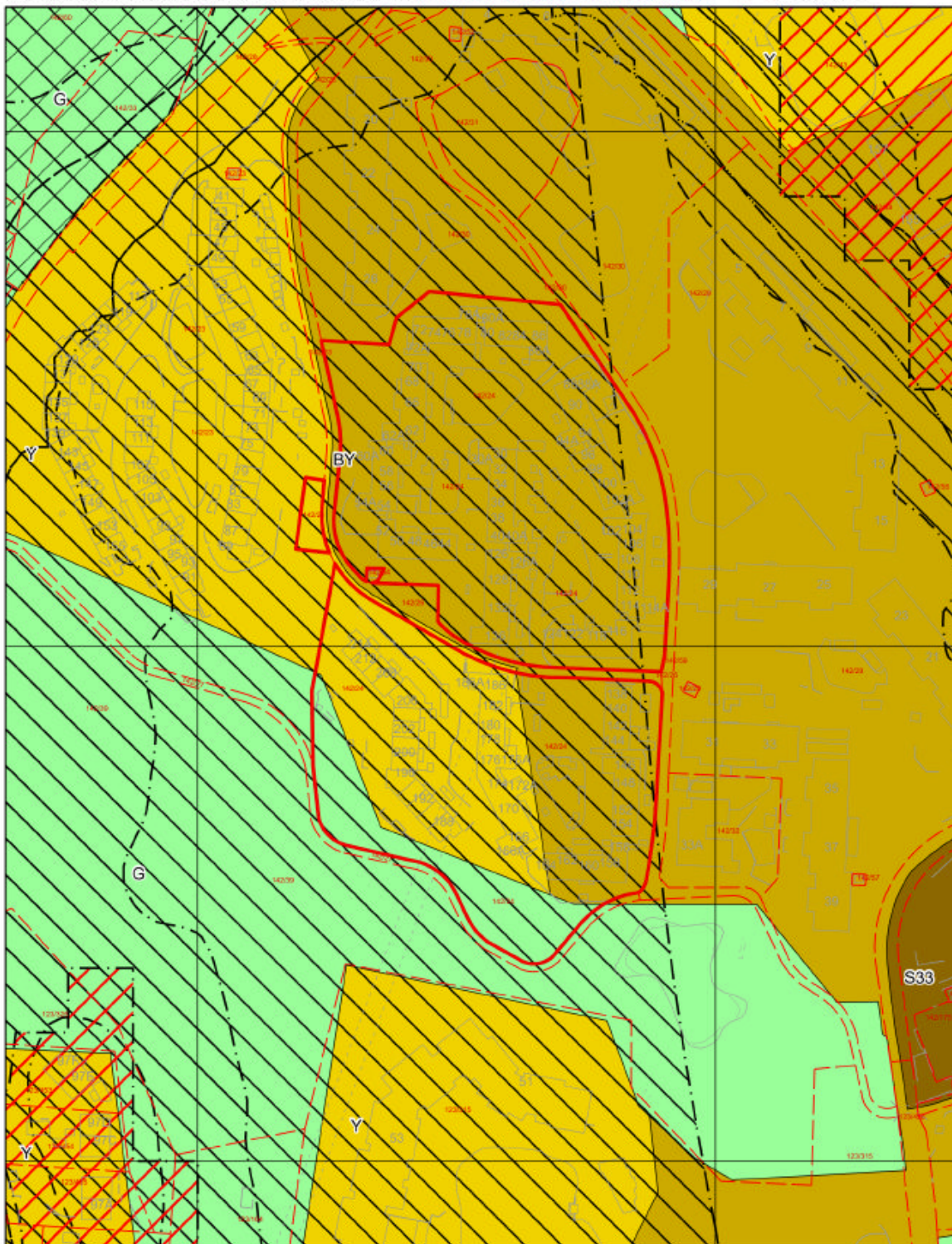
Dato: 16.02.2026

Adresse: Olsvikmarken 100 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angittthensyn landskap
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Sentrumskjerne
-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Olsvikmarken 100 - Nabolaget Olsvikmarka/Norheim - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Olsvikåsen Linje 24, 40, 40E, 49	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 11.3 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	4 min 0.3 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	9 min 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	10 min
Bergen Vest Eiendom	20 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

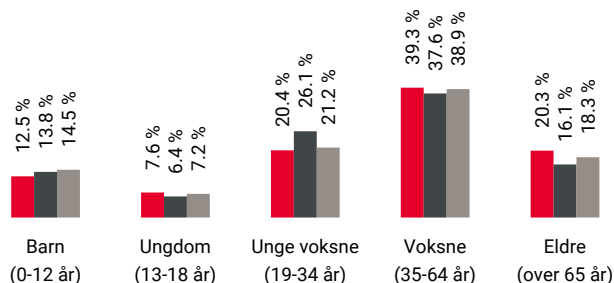
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 60 barn	7 min 0.5 km
Olsvikfjellet barnehage (0-5 år) 37 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	5 min
Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



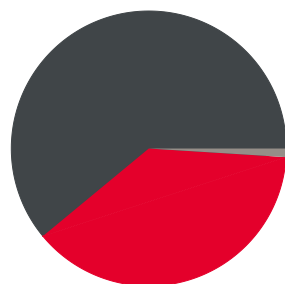
Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100

Sport

⚽ Olsvikparken balløkke grus	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Olsvikhallen	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🚴 In Shape	14 min	🚶
🚴 EVO Godvik	19 min	🚶

Boligmasse



38% rekkehus
61% blokk
1% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

5 min 🚗



Apotek 1 Olsvik

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
31% 6-12 år
20% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



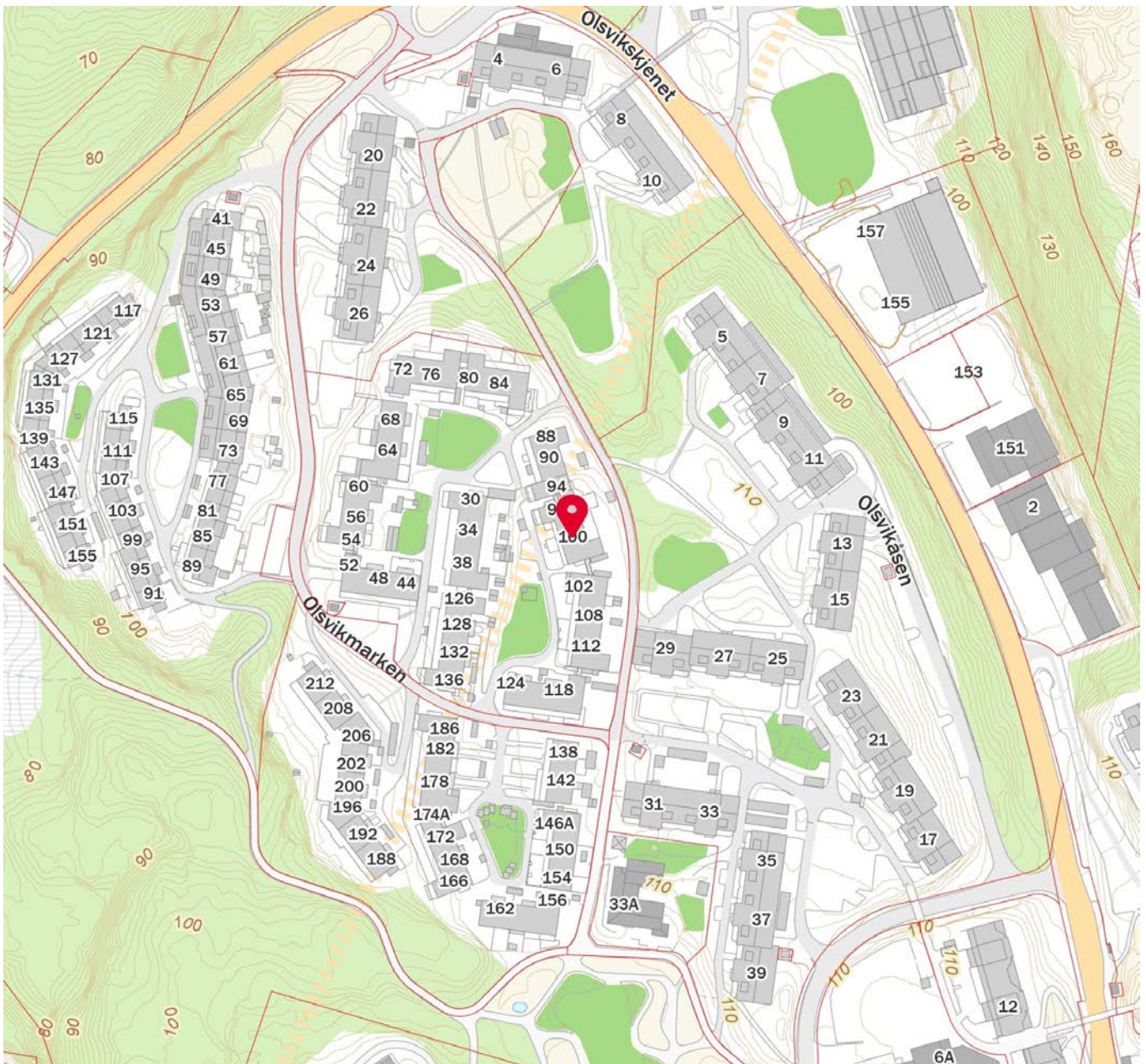
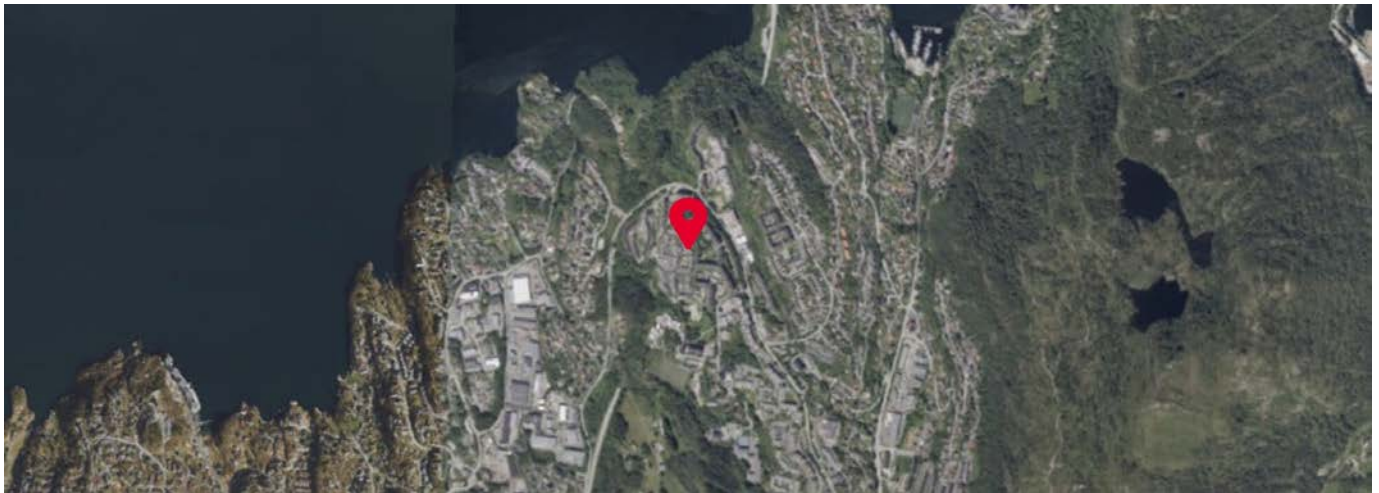
0%

48%

Olsvikmarka/Norheim
Bergen
Norge

Sivilstand

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





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. AVTREKKSVENTILATORER 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 landbrukseiendom, 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: Olsvikmarken 100
5183 OLSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tobias Nordahl-Pedersen

Telefon: 473 31 530
E-post: tobias.nordahl-pedersen@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