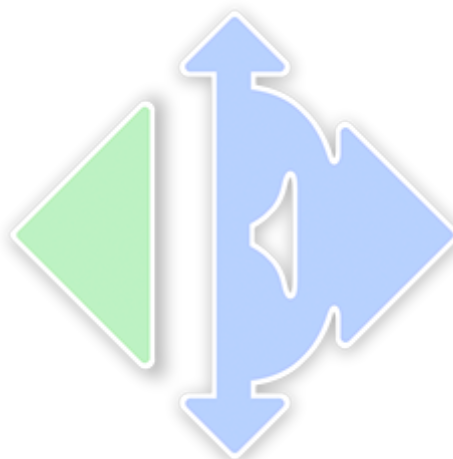




Leilighet
Olsvikåsen 134
5183 Olsvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 01/08/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:143, Bnr: 493
Hjemmelshaver:	Soufian Boukaddour Hatlem og Karianne Hatlem Haug
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	147
Byggeår:	1979
Tomt:	38 222 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Soufian Boukaddour Hatlem og Karianne Hatlem Haug
Befaringsdato:	28.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprekstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille i betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som betong- og trekonstruksjoner, utvendig er fasadene bekledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i pvcrammer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, tekket med takbelegg eller lignende, taket er ikke besikttet på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Kurt Arve Grindeland

Kontaktperson: Kurt Arve Grindeland

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 951 598 216

Navn/foretaksnavn: FREDHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 05.05.1975

Næringskode: 68.201 Borettslag

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 14,7m².

Fast plass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 4,9m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2021.
 - Kjøkkeninnredningen er fra 2021.
 - Lagt nye laminatgulv utenom på soverom og i boden i 2024.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. Etasje	99	0	0	15	94	5
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	99	5	0	15	94	10
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(6m²), mellomgang(2,4m²), mellomgang(4,7m²), bad/vaskerom(5,8m²), toalett(2,2m²), soverom(10,9m²), soverom(12,5m²), stue(23,4m²), tv-stue(9,8m²), kjøkken(14,1m²), bod(4,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4,9m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

01/08/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller vegg som inneholder luke i området hvor hulltaking er aktuelt, luken er tapetsert over og det er uvisst hva som ligger bak. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdør i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Eldre sluk utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstillende standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i pvc trekarmer.
Vinduene har ikke datostempling.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

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

Vær oppmerksom på:
På bakgrunn av antatt alder vil justering/smøring av hengsler og tilsvarende være en del av normalt vedlikehold på vinduer og dører.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 14,7m².

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør på badet, øvrige rør av kobberør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Eldre sluk utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

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

Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Egenerklæring

Olsvikåsen 134, 5183 OLSVIK

22 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olsvikåsen 134	Olsvikåsen 134	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte boligen i februar 2021 med overtakelse i juni 2021.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd her siden juni 2021.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 1120202

Informasjon om selger

Selger

Haug, Karianne Hatlem

Selger

Hatlem, Soufian Boukaddour

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er tegn til fukt over ventiler i vinduer i stuen, samt litt på et av soverommene. Vinduene er under borettslagets ansvar, og skaden er meldt til styret. Vinduene skal ifølge styret byttes ut om noen år, og det er derfor ikke gjort noe med skadene per nå.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør på kjøkken har vært montert feil av tidligere eier, og det var derfor en vannlekkasje på kjøkkenet og ut i stuen i 2024. Dette ble ordnet opp av borettslaget, og både rørene ble fikset og gulvet ble byttet ut.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørene under vasken på kjøkkenet ble fikset og koblet opp skikkelig etter de tidligere var koblet feil og derfor lakk.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Polygon

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi har observert ett skjeggkre i nærheten av inngangsdøren juli 2025. Ringte derfor skadedyrskontroll som har sanert leiligheten. I forbindelse med saneringen er det planlagt en etterkontroll etter 6-9 måneder. Har ikke observert flere verken i limfeller eller ved sanering, det ble heller ikke observert noen da gulvet i stue, gang og kjøkken ble lagt i 2024. Har i sommer observert enkelte majorstuebiller/pelsbiller ved vinduene og terrassedør.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vært observert skjeggkre i oppgang.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2021

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Laget en åpning i en lettvegg fra stuen inn til det som var et soverom for å gjøre stuerommet større.



25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95160483


Egenerklærings skjema

Name
Hatlem, Soufian Boukaddour

Date
2025-09-22

Name
Haug, Karianne Hatlem

Date
2025-09-22

Identification
 Hatlem, Soufian Boukaddour

Identification
 Haug, Karianne Hatlem



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hatlem, Soufian Boukaddour	22/09-2025	BANKID
Haug, Karianne Hatlem	22:04:02	BANKID
	22/09-2025	
	22:00:22	

Vedtekter

for Fredheim Borettslag org nr.951 598 216.

Tilknyttet
OBOS Stor-Bergen

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5.mai 1975., sist endret den 11. juli 2017

Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

§ 5-1(7) endret på ordinær generalforsamling 04.05.2009

§§ 8-1(5) og 12-1(1) vedtatt på ordinær generalforsamling 11.05.2010

§ 5-1 (1) endret på ordinær generalforsamling 14.mai 2013

§§ 3-3 (5) og § 8-1 (1) og (5) endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2015

§ 5-1 (8) vedtatt på ordinær generalforsamling 08. mai 2017

§ 4-2 (3) endret på ekstraordinær generalforsamling 30. september 2020

§ 8-1 (6) endret på ordinær generalforsamling 04. mai 2021

§ 9-4 endret på ordinær generalforsamling 11.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fredheim 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 Stor-Bergen boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har SB rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

(7) Andelseier/beboere i Fredheim Borettslag som har anskaffet eller skal gå til anskaffelse av kjøle- fryseskap med isbitmaskin skal sørge for at montering av VVS tilkoblinger og slanger til denne type skap er/blir utført av autorisert firma/forhandler. Videre skal det være montert vannlås på tilførselslange med alarm. Under kjøle- fryseskap bør det være vannsamlekar. Ved skade vil Fredheim Borettslag kreve bevis fra andelseier/beboer på at montering/arbeid er utført av autorisert firma/forhandler. Videre at vannalarm var montert og i bruk på skadetidspunkt før Fredheim Borettslag sin forsikring eventuelt skal tre i kraft. Bevis på dette må fremlegges, ellers vil beboer måtte påregne å være økonomisk ansvarlig for hele skadeomfang i egen leilighet, øvrige leiligheter samt eventuelle skader i fellesområdet.

(8) Styret kan innvilge andelshaver å installere varmpumpe/parabol. Varmepumpe krever en jordnet kurs med jordfeilbryter. Installasjon skal utføres av

autorisert firma og godkjennes av vaktmester. Ved eventuell fjerning av anlegg skal dette utføres av autorisert firma og godkjennes av vaktmester. Kostnad for montering og eventuell demontering belastes andelshaver.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret bør til enhver tid ha minst 2/5 kvinnelige representanter og 2/5 mannlige representanter.

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

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

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

(6) Medlemmer av styret i Fredheim Borettslag skal være andelseiere i Fredheim Borettslag. Medlemmer i styret som selger sin andel og flytter ut av borettslaget i perioden den er valgt til, kan sitte i styret til neste ordinære generalforsamling, for å ivareta kontinuitet.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakende. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Diverse bestemmelser

12-1(1)

Fredheim Borettslag kan montere overvåkningskameraer i tilknytning til bosshus og fellesgarasjer hvor det er hensiktsmessig eller nødvendig for å sikre områdene



ORDENSREGLER

1. Alle som bor i borettslaget, skal bidra til ro og orden og plikter å følge de til enhver tid gjeldende hus — ordensregler.
Det er i andelseiers egen interesse å sørge for at alt husarbeid som utføres i egen leilighet / rekkehus eller i fellesrom, blir utført slik at det ikke sjenerer naboene.
Det samme gjelder også for musikk, bruk av radio / TV.
Etter kl. 2300 skal det være ro i huset.
Det skal ikke forekomme boring eller banking etter kl. 20.00.
Ved selskaps aftener bør nærmeste naboer underrettes på forhånd.
Ellers viser vi til lov om helligdager og helligdagsfred som regulerer arbeid/støy i helger høytider: *På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske, pinse- og julaften etter kl. 1600 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.*
2. Hund eller katt må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Katter skal kun holdes innendørs. Samtykke kan tilbakekalles dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulempe for naboene.
3. Forsiktighet må utvises — slik at man ved lek ikke ødelegger hus, beplantning, gjerder eller lignende. Alle henvendelser i forbindelse med skader, mangler, og lignende i leiligheter / rekkehus og fellesrom skal meldes skriftlig til styret.
4. Sykler — barnevogner og lignende må kun plasseres i boder, ikke i trappeopp ganger / avsatter. Klær og fottøy skal ikke forefinnes i oppganger eller trapper. Det er ikke tillatt med lek og unødig opphold i ganger eller trapper.
5. Bil parkering tillates kun i garasjer og på oppmerkede felter. **Kjøring i gangveier tillates ikke,** bortsett fra nødvendig tyngre varetransport, syketransport, m.m.
Garasjeplassene skal holdes rene. Det er kun tillatt å ha kjøretøy og 1 sett dekk pr. parkeringsplass. Ingen andre objekter eller tilbehør til kjøretøy skal oppbevares i garasjen. Påse at garasjeportene og dørene blir låst.
6. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller altaner hvor man har naboer nedenunder.
7. Borettslagslovens bestemmelser er til enhver tid gjeldende.
8. Fellesrom skal ikke av noen beboere benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Styret kan til enhver tid bestemme hva disse skal benyttes til.
9. Betaling for rydding av søppel ved bosscontainere (vedtak på gen fors 14.6.01) settes til kr. 500.-,
10. Alle som bor i borettslaget, har rett til en parkeringsplass i garasje. Har du ingen biler, eller 1 bil vil det ikke bli mulighet til å leie ekstra parkeringsplass av borettslaget. Har du 2 biler eller flere er det mulighet til å leie parkeringsplass mellom inngang 22 og 132, eller oppe ved Olsvikåsen Barnehage/Tun 1.



11. Fremtidig vedlikehold av fasader og gjerder må tas hensyn til ved beplanting som strekker seg høyere enn 50 cm, og som kommer nærmere fasader enn 50 cm. Eksisterende trær og busker skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
12. Det er ikke tillatt å dyrke mat på terrasser eller uteområdet i borettslaget da dette kan gi næring til skadedyr. Av samme grunn er det heller ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område
13. Grilling: Det er kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill. Bruken må ikke medføre sjenanse for naboer eller brannfare for bebyggelsen. Grillen skal rengjøres omgående etter bruk for å forebygge skadedyr.
14. Bygging av terrasser, gjerder, pergola, boder, levegger og lignende er ikke tillatt uten å søke styret. Montering av varmepumpe, markise og parabolantenne må søkes om til styret.
15. "Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers plikter. Vesentlige brudd kan resultere i sanksjoner som nevnt i vedtektenes kapittel 6".

REGLER FOR DYREHOLD I FREDHEIM BORETTSLAG

Punkt 1. Det er forbudt å holde hund/katt uten godkjenning fra styret.

Punkt 2. Før hund/katt anskaffes skal det sendes inn skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema er vedlagt. Søknaden vurderes så av styret.

2.2 Søknad om hold av tjenestehund behandles spesielt.

Hund må føres til egnet sted for lufting. Ekskrementer fjernes omgående. Ekskrementer fra hund i hage må også fjernes omgående. Det er ikke tillatt å la hund eller katt oppholde seg i sandkasser eller på lekeplasser.

Punkt 3. Innen borettslaget er det absolutt båndtvang for hunder. Hundeeiere plikter å sette seg inn i Politi vedtektene for Bergen kommune, og å følge disse.

Punkt 4. Hundeeier er ansvarlig dersom hunder luftes av barn. Barnet skal være i stand til å mestre hunden og eier skal forvise seg om at barnet kan overholde reglene for dyrehold i borettslaget.

Punkt 5. Hunder må ikke være alene i leilighet hvis den bjeffer eller gneldrer. Hundeeier plikter å hindre vedvarende bjeffing.

Punkt 6. Katter må kun holdes innendørs og må ikke gjøre fra seg på altaner eller andre steder hvor det kan være til sjenanse.

Punkt 7. Styret har full anledning til, når som helst, å inndra godkjennelser/forlange dyr fjernet, dersom ikke gjeldende regler blir overholdt

Punkt 8. Dyr uten godkjenning vil bli forlangt fjernet. Dersom eier ikke etterkommer dette, kan boretten sies opp i samsvar med borettslagets vedtekter.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6136

FREDHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FREDHEIM BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Felleslokalet, bak Olsvikåsen 142.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Balkoni
7. Økt trygghet for gående i borettslaget
8. Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper
9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12
10. Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FREDHEIM 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.

Styrets innstilling

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Det velges 2 andelseiere til å signere protokollen på generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Kandidater velges på møtet.

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. 6136 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000

Sak 6

Balkoni

Forslag fremmet av:

Teshome Gebreselassie Michael

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan dere dekke balkongen fordi vi kan ikke vinter pga snø, regn, vind og annet og sommer ekstrem varmt derfor trenger å dekke balkongene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget av økonomiske årsaker.

Forslag til vedtak

Det er bedre å betale for dekking av balkongen.

Sak 7

Økt trygghet for gående i borettslaget

Forslag fremmet av:

Soufian Boukaddour Hatlem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafiksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafiksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafiksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafiksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Skjenlien, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten er utstyrt med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafiksikkerheten i våre gater, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten kan fint utstyres med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafiksikkerheten i våre gater.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Grunnlaget er at borettslaget har ikke myndighet til å gjøre tiltak på kommunens eiendom. Konsekvensen med at kommunen gjør tiltak blir at det vil komme skilting med sone parkering forbudt ved alle innkjørsler til Fredheim borettslag med den konsekvens at det ikke lengre finnes andre steder å parkere i borettslaget annet enn garasjene samt de få utleieplassene vi har utendørs (parkeringen som blir brukt som gjesteparkering bak Olsviksen 132-136 er til informasjon kommunal eiendom som ikke da lengre blir mulig å parkere på) Det vil også skape utfordringer for hjemmesykepleien, post, vaktmester ol. Vi vil også kunne miste plassen som en del av borettslagets søppelcontainere står på i dag med den konsekvensen at det blir en stor utgift for borettslaget å lage til ett nytt system for avfallshåndtering.

Forslag til vedtak

"Årsmøtet vedtar at styret, på vegne av alle beboerne i borettslaget, tar kontakt med kommunen for å be om en grundig befaring og oppfølging av trafikksikkerheten i gatene våre. Styret skal fremme forslag om tiltak som kan sikre tryggheten for gående, særlig barn, ved å vurdere fartsreducerende tiltak som bommer, fartsdumper, og speil på strategiske steder med dårlig sikt, som på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Videre skal styret be kommunen om en gjennomgang av de eksisterende forholdene for å sørge for at bilistene overholder forsvarlige hastigheter og tar hensyn til gående."

Jeg håper at dette innspillet kan bidra til en tryggere og mer barnevennlig opplevelse for alle som ferdes i vårt borettslag.

Med vennlig hilsen,

Soufian Boukaddour Hatlem

Sak 8

Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper

Forslag fremmet av:

Soufian Boukaddour Hatlem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående reglene for parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper i borettslaget vårt. Jeg, som alle andre, er bedt om å fjerne barnevogner min fra oppgangen, og ønsker å fremme et forslag om at det skal være tillatt å parkere barnevogner på et avklart og godkjent sted, dersom naboene som er direkte berørt, er enige.

Bakgrunn:

Som småbarnsforelder opplever jeg at barnevogner er en nødvendighet i hverdagen, og det er svært praktisk å kunne oppbevare vognen i nærheten av inngangen. Barnevogner er midlertidige objekter som brukes daglig og må derfor være lett tilgjengelig. Å måtte bære barnevogner opp flere etasjer, eventuelt med flere barn, kan være både tungt og u hensiktsmessig. I tillegg er bodene i bygget ofte lite tilgjengelige på grunn av høye

dørterskler og tunge dører, som gjør det vanskelig å få vognen inn og ut på en praktisk måte – spesielt hvis man er alene med barn.

Mine argumenter for å tillate parkering av barnevogner som følgende

Praktisk hensyn for småbarnsforeldre: Barnevogner er nødvendige for å transportere små barn, og det er en stor utfordring å måtte bære en tung vogn opp flere etasjer hver gang man skal ut eller inn. Mange foreldre er alene med barna, og det kan være krevende å gjøre dette uten hjelp.

Avklaring med naboene: Dersom naboene som er nærmest berørt er enige, kan det ikke være noen stor ulempe for fellesskapet. De fleste barnevogner står ikke i veien for ferdsel, og en eventuell plassering kan avtales på en måte som ikke skaper problemer for de andre beboerne. I mitt tilfelle har jeg allerede avklart med nabo i første etasje om at vi kan tillate dette oss i mellom.

Midlertidighet: Barnevogner er objekter som kun er i bruk i en relativt kort periode i et barns liv. Dette gjør det ekstra viktig å finne praktiske løsninger som ikke skaper unødvendig logistikk og arbeid for foreldrene, og dessuten fremmer et inkluderende bomiljø for nye foreldre for familier.

Begrenset plass i bodene: I mange tilfeller er bodene utilgjengelige eller vanskelig å komme til med vogn, for eksempel på grunn av terskler eller plassmangel. Dette gjør det vanskelig å lagre barnevogner der, og det kan også føre til at foreldrene blir tvunget til å parkere vognene på andre steder, som i oppgangen.

Sikkerhet: Når barnevogner står i oppgangen, er det viktig å sørge for at de ikke blokkerer rømning, men med tilstrekkelig plass kan de plasseres på en måte som verken er i veien for andre eller utgjør en sikkerhetsrisiko.

Styrets innstilling

Styret innstiller at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Bakgrunn: Dette er regulert av ordensreglene. Dersom man åpner opp for å ha barnevogner i gangene er det vanskelig å regulere dette. Hvor mange skal få stå i hver oppgang? Hva med sykler, ski, akebrett, handlevogner mm?

For at vaskebyrået skal kunne utføre vask, er det avtalt med dem at det ikke skal oppbevares ting i gangene.

Brannsikkerheten blir ikke ivaretatt dersom det oppbevares ting i gangene. Det er også viktig at rømningsveier skal være fri for hindringer.

Forslag til vedtak

"Årsmøtet vedtar at parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper kan tillates dersom det er avklart med naboene i nærliggende leiligheter, og at plassen som benyttes er godkjent av styret og ikke hindrer normal ferdsel eller rømning. Det skal legges vekt på at det dreier seg om midlertidige objekter og at praktiske utfordringer for småbarnsforeldre tas i betraktning, særlig der det er vanskelig tilgjengelige boder."

Jeg håper på forståelse for at dette forslaget kan bidra til en mer praktisk og familievennlig løsning for småbarnsforeldre i borettslaget, og at det kan gjennomføres på en måte som ikke skaper ulemper for øvrige beboere.

Med vennlig hilsen,

Soufian Boukaddour Hatlem

Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

Forslag fremmet av:

Aud Sæle

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

På årsmøte i mai 2021 fikk jeg (eier av andel 12) avslag på å få montert opp vegg utenfor min ytterdør. Dette fordi styret hadde besluttet å heve ytterdøren min isteden. Denne jobben er nå i 2025 ikke gjort enda. Jeg er også i denne perioden blitt fortalt at det er funnet en konstruksjonsfeil på døren min, og at de nå anbefaler meg å søke igjen om å sette opp vegg.

Hovedårsaken til at søknaden ble sendt inn i 2021 er at jeg som beboer opplever mye problemer med skader på dør og dørlist grunnet regn og snø. Samt problemer med åpning av ytterdøren siden døren er så lavt montert, vedlagt ligger bilde.

Det oppleves jevnlig at mine gjester og spesielt mine barnebarn ikke klarer å åpne ytterdøren, dette er også noe som kan skape kjempe problemer dersom jeg skulle havne i en kritisk situasjon som for eksempel brann og grunnet panikk ikke får opp døren med teknikkene jeg har måtte lære meg igjennom årene.

Jeg bor i Olsvikåsen 120b som er i andre etasje. Inngangsdøren står slik at jeg får både nordavind og sønnavind rett på den, og det er ekstremt vær utsatt.

Styrets innstilling

Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12
- Mot Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det godkjennes montering av vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12.
2. Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Vedlegg

2. IMG_4713.jpeg

3. IMG_4679.jpeg

4. IMG_4681.jpeg

Sak 10

Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

Forslag fremmet av:

Torill Kjempenes

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Øg bo sånn at man skal ha problemer med døren når vinteren inntar. Det er vanskelig og åpne og lukkes. Snøen legger seg langt opp på døren. Noen ganger må vi ta tak for og åpne for og fjerne snø. Isen fryser seg fast i dørkarm og må skrapes hver gang den skal lukkes, for og få den igjen. Noen ganger må vi løfte for og få den låst. Dette ser jeg og mine naboer som ett stort problem. Når høst stormene inntar, er det med livets innsats og åpne døren, da vinden tar fatt og blir vanskelig og holde igjen. Dette har medført til noen strekk i skulder. Bor i 2etg. Lurer på sikkerheten dersom brann. Mvh Torill Kjempenes Olsvikåsen 58b.

Styrets innstilling

Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Det tas forbehold om at både andel 58 og 61 deler på kostnader for oppføring av vegg samt at begge andeler aksepterer en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.
- Mot Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vegg

2. Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggene må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen innstiller som følger:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlemmer:

Nina Louise Sæbye og Erlend Garathun

Varamedlemmer:

Kjersti Stenerud, Sajida Batool, Aina Waage, Sofian Boukaddour Hatlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kurt Arve Grindeland
- Soufian Boukaddour Hatlem

Tidligere varamedlem. Ønsker å nominere meg selv til styret med et mandat om å representere de yngre barnefamiliene og gående i nabolaget.

Som kandidat er jeg mest opptatt av tilrettelegging for trygg og god ferdsel i borettslaget, enten man har bodd her i 15+ år eller ønsker trygg spasering for seg selv eller egne barn.

Jeg er også opptatt av muligheten til å kunne tilby bedre avfallshåndtering og tilrettelegging ved innganger for alle beboere.

Jeg opplever at dagens styre kan styrkes ved å gi nye innflyttere og gamle travere en ung og engasjert stemme på deres vegne.

Håper naboer og kjente vil være med på å styrke et ellers godt og hyggelig borettslag.

Soufian B. Hatlem

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Garathun
- Nina Louise Sæbye
- Soufian Boukaddour Hatlem

Tidligere varamedlem. Ønsker å nominere meg selv til styret med et mandat om å representere de yngre barnefamiliene og gående i nabolaget.

Som kandidat er jeg mest opptatt av tilrettelegging for trygg og god ferdsel i borettslaget, enten man har bodd her i 15+ år eller ønsker trygg spasering for seg selv eller egne barn.

Jeg er også opptatt av muligheten til å kunne tilby bedre avfallshåndtering og tilrettelegging ved innganger for alle beboere.

Jeg opplever at dagens styre kan styrkes ved å gi nye innflyttere og gamle travere en ung og engasjert stemme på deres vegne.

Håper naboer og kjente vil være med på å styrke et ellers godt og hyggelig borettslag.

Soufian B. Hatlem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aina Waage
- Kjersti Stenerud
- Sajida Batool
- Soufian Boukaddour Hatlem

Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Dan Christer Sandvik
- Jan Guttormsen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret innstiller Kurt Arve Grindeland som delegat og Nina Louise Sæbye som varadelegat til OBOS sin generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kurt Arve Grindeland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Louise Sæbye
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2024 hatt 26 styremøter. Det har vært gjennomført 1 beboermøter, og styret har lagt ut flere infoskriv både på Vibbo og på oppslagstavler. Med tanke på fremtidig vedlikeholdskostnader har styret jobbet med å se hvor man kutte i utgifter og gjort flere tiltak for å få ned kostnadene borettslaget har. Styret har hyret inn Obos for å få på plass riktige H nummer da det ble oppdaget at en rekke av andelene hadde feil H nummer. Dette er ett pågående arbeid. Det ble i 2024 gjort en grundig utregning for å finne ett riktig påslag på pris for elbillading, da dette hadde vært kraftig underfinansiert over tid. Styret hentet også inn tilbud til alle andeler med gamle skrusikringer for bytte til automatsikringer.

Betongen og armering

Betong og armering har i garasjene har blitt rehabilitert i løpet av 2023. Det gjenstår fortsatt noe under tun 1 grunnet vanninntrenging/lekkasje. Dette skal utbedres så snart som mulig. Vaktmester har også begynt å male resten av veggene i garasjene, men lav temperatur i vinterhalvåret gjør at arbeidet må settes på en midlertidig pause

Rør:

Rørnett i borettslaget er av en slik forfatning at vi må i fremtiden jobbe for en løsning for dette. Alt rørnett som ligger nedgravd, vet vi ikke tilstanden til. Men vi har en indikasjon på at tilstanden ikke er optimal. Felles varmtvannsberedere for blokkene er byttet i senere tid.

Elektrisk:

Borettslaget bør vurdere å oppgradere hovedstrømskapene i tekniske rom. Borettslaget jobber også med å jevnlig bytte ut lys i garasjeanleggene til LEDlys med sensor.

Ventilasjon:

Rens av ventilasjon ble gjennomført våren 2023. Det er fortsatt utfordringer med motoriserte vifter som er koblet på felles ventilasjonsanlegg. Styret vil i løpet av våren 2025 stille krav til andelene om å åpne lukkede ventilasjonskanaler og fjerning av motoriserte ventilatorer. Alle andelene dette gjelder vil få personlig melding om dette. Ventilasjonsmotorer på tak blir byttet ved behov

Trappeoppgangene:

De fleste trappeoppgangene i blokkene har behov for oppussing med blant annet gulvbelegg og maling. Etttersom renten har vært svært høy bestemte styret seg for at dette må utsettes. Løse trappeneser ble utbedret i løpet av 2024.

Tv/internett:

Det ble i løpet av 2024 inngått avtale om nytt abonnement for alle andeler hos Telenor. Abonnementet heter Frihet M og er en pakke som andelene selv kan disponere innholdet i. Avtalen løper i 3 år.

Uteareal vinter/sommer

I dag bruker vi Wikholm på både vinter og sommer skjøtsel av utearealet som innebærer snømåking, salting, klipping av gress mm.

Avfallshåndtering:

Styret har startet ett prosjekt for å samle alt avfall i en miljøstasjon.

Garasjeporter:

De fleste garasjeporter i borettslaget er nå byttet enten som følge av behov eller grunnet påkjørsler. Det vil komme ny port under tun 1 så snart betongrehabiliteringen er fullført. De resterende portene byttes ved behov.

Tyvbiller:

En sak som har pågått siden 2012. Saken har belagt mange ressurser, både menneskelige og økonomiske for Fredheim borettslag.

Forsikringssaker:

Vi har hatt 5 forsikringssaker i 2024.

Styret:

Styret står for den daglige driften av borettslaget.

Styret har kontor i Olsvikåsen 16. Epost adresse er: fredheimborettslag@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid:

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styrearbeid knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester:

Vaktmester Espen Jentoft ivaretar løpende vedlikehold i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Olsvikåsen 16. Vaktmester kan kontaktes på telefon 92246765 eller epost e.jentoft@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering:

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret/vaktmester. Grunnet svært få gjesteparkeringsplasser skal alle andeler benytte egen garasjeplass til egen bil.

Nøkler/skilt:

Nøkler/port åpner til garasjeportene kan kjøpes/bestilles hos styret/vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret/vaktmester.

Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Fredheim Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 758 813. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

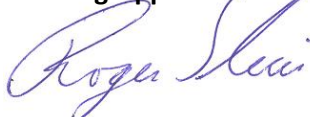
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 20. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

FREDHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 598 216, KUNDENR. 6136

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 988 152	9 655 166
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 758 813	-5 975 953
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 749	6 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 000 000	92 732 453
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-949 825	-89 426 972
Innsk. øremerk. bankkto		-4 328	-2 541
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 806 409	-2 667 013
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 794 562	6 988 153
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 163 372	8 206 765
Kortsiktig gjeld		-368 810	-1 218 613
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 794 562	6 988 152

FREDHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 598 216, KUNDENR. 6136

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 134 841	18 402 300	19 680 000	20 165 000
Ladeinntekter EL-bil		378 296	272 745	200 000	200 000
Andre inntekter	3	121 373	218 022	57 500	58 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 634 510	18 893 067	19 937 500	20 423 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 038 329	-880 708	-968 800	-1 023 000
Styrehonorar	5	-359 100	-356 300	-430 000	-500 000
Avskrivninger	14	-1 749	-6 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 684	-15 883	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-326 425	-309 995	-328 000	-344 000
Konsulenthonorar	7	-150 643	-150 347	-250 000	-250 000
Kontingenter		-49 600	-49 600	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 627 068	-11 203 880	-3 562 500	-2 878 000
Forsikringer		-1 085 239	-996 650	-1 095 000	-1 314 000
Kommunale avgifter	9	-3 600 635	-3 360 948	-3 655 000	-4 059 000
Ladekostnader EL-bil		0	-31 127	-200 000	-200 000
Energi/fyring		-1 401 138	-1 391 728	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 375 771	-1 257 196	-1 500 000	-1 270 000
Andre driftskostnader	10	-1 137 574	-1 034 231	-971 500	-1 133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 169 954	-21 044 593	-14 528 800	-14 540 000
DRIFTSRESULTAT		7 464 556	-2 151 525	5 408 700	5 883 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	346 878	254 746	0	110 000
Finanskostnader	12	-5 052 621	-4 079 174	-4 671 000	-5 019 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 705 743	-3 824 428	-4 671 000	-4 909 000
ÅRSRESULTAT		2 758 813	-5 975 953	737 700	974 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 975 953		
Reduksjon udekket tap		2 758 813	0		

FREDHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 598 216, KUNDENR. 6136

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 367 688	59 367 688
Tomt		5 568 545	5 568 545
Andre varige driftsmidler	14	5	1 754
Miljøbankkonto, øremerket		168 261	176 378
SUM ANLEGGSMIDLER		65 104 499	65 114 365
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	-4 801
Forskuddsbetalte kostnader		374 943	352 887
Andre kortsiktige fordringer	15	17 240	0
Driftskonto OBOS-banken		3 391 692	1 546 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 696	20 003
Sparekonto OBOS-banken		6 331 354	6 271 207
Innestående i andre banker		20 413	20 538
SUM OMLØPSMIDLER		10 163 372	8 206 765
SUM EIENDELER		75 267 871	73 321 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 248 * 100		24 800	24 800
Udekket tap	16	-36 135 277	-38 894 090
SUM EGENKAPITAL		-36 110 477	-38 869 290
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	92 542 243	92 492 068
Borettsinnskudd	18	18 306 900	18 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	160 394	172 839
SUM LANGSIKTIG GJELD		111 009 537	110 971 807
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		196 205	591 896
Skyldige offentlige avgifter	20	61 418	56 337
Påløpte renter		27 561	430 069
Påløpte avdrag		0	69 196
Annen kortsiktig gjeld	21	83 626	71 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		368 810	1 218 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 267 871	73 321 130
Pantstillelse	22	136 431 400	136 431 400
Garantiansvar		0	0
Bergen, 18.02.2025			
Styret i Fredheim Borettslag			
Kurt Grindeland /s/	Erlend Garathun /s/	Aud Sæle /s/	
Sandra Spjeld /s/	Nina Louise Sæbye /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 514 708
Kabel-TV	1 198 959
Lokaler	726 574
Trappevask	259 128
Parkeringsleie	90 000
Hybel	16 632
Brensel	15 000
Leietillegg for påbygg	4 680
Ekstra kjellerbod	2 520
Avregning varmtvann - felleskostnader	-78 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 750 201

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-344 160
Parkering	-37 200
Avregning varmtvann - felleskostnader	-234 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 134 841

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utfakturering Beboer	607
Miljøfond	65 293
Nøkler	46 750
Portåpner	1 250
Strøm viderefakturering	2 973
Utleie	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	121 373

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-603 904
Overtid	-67 139
Påløpte feriepenger	-83 626
Fri bil, tlf etc.	-8 172
Naturallytelse speilkonto	8 172
Arbeidsgiveravgift	-171 444
Pensjonskostnader	-60 826
Pensjonskostnader innskudd	-19 290
AFP-pensjon	-12 886
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-419
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Gruppeliv/ulykke	3 780
Arbeidsklær	-20 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 038 329

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 359 100.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og styremiddag for kr 19 559, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 684.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-106 563
OBOS Prosjekt AS	-16 482
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 598
SUM KONSULENTHONORAR	-150 643

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt - Garasjerehabilitering	-65 353
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-65 353
Drift/vedlikehold bygninger	-403 879
Drift/vedlikehold VVS	-244 554
Drift/vedlikehold elektro	-169 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-355 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 437
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-289 120
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 627 068

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-917 112
Vann- og avløpsavgift	-1 764 665
Feieavgift	-6 090
Renovasjonsavgift	-912 768
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 600 635

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 571
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-114 471
Diverse leiekostnader/leasing	-157 796
Verktøy og redskaper	-2 890
Driftsmateriell	-81 961
Lyspærer og sikringer	-5 832
Renhold ved firmaer	-286 324
Snørydding	-282 964
Andre fremmede tjenester	-10 717
Kontor- og datarekvisita	-2 971
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 559
Andre kontorkostnader	-4 724
Telefon/bredbånd	-7 568
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 980
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-70 443
Reisekostnader	-3 721
Bank- og kortgebyr	-3 984
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 137 574

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	223 872
Renter bank	39
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 910
Andre renteinntekter	101 899
SUM FINANSINNETEKTER	346 878

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 052 621
SUM FINANSKOSTNADER	-5 052 621

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980.	57 134 949
Rehabilitering:	
Påkostning ny leilighet nr. 248 i 2019	2 232 739
SUM BYGNINGER	59 367 688

Tomten ble kjøpt i 1980.

Gnr.123/bnr.56 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bil		
Tilgang 2011	304 150	
Avskrevet tidligere	-304 149	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	18 000	
Avskrevet tidligere	-16 250	
Avskrevet i år	-1 749	1
Datautstyr		
Tilgang 2018	18 000	
Avskrevet tidligere	-17 999	1
Motorvarmere		
Tilgang 2014	17 333	
Avskrevet tidligere	-17 332	1
Møbler		
Tilgang 2019	40 620	
Avskrevet tidligere	-40 619	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 749

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	14 267
Viderefakturerte fakturaer strøm	2 973
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 240

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2023	-88 771 463
Oppkvikting tidligere	-3 960 990
Økning i år	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	240 385
Nedbetalt i år	949 825
	-92 542 243
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-92 542 243

NOTE: 18**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig	-18 215 700
Økning 2019	-91 200
SUM BORETT SINNSKUDD	-18 306 900

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-160 394
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-160 394

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 696
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 722
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-61 418

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-83 626
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-83 626

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 306 900
Pantelån	92 542 243
TOTALT	110 849 143

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

Bygninger	59 367 688
Tomt	5 568 545
TOTALT	64 936 232

Vedlegg 2 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



Vedlegg 3 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



Vedlegg 4 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 6136 Selskapsnavn: FREDHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FREDHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951598216

Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Felleslokalet, bak Olsvikåsen 142.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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.

Styrets innstilling

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak:

Jonas Hauge er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Det velges 2 andelseiere til å signere protokollen på generalforsamlingen

Forslag til vedtak:

Sandra Spjeld fører protokoll. Jan Guttormsen og Unni Utvik signerer protokollen. Alle de registrerte og fullmakter er bevis for at vedkommende eier er tilstedet.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

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

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

✗ Ikke vedtatt.

6. Balkoni

Fremmet av: Teshome Gebreselassie Michael

Kan dere dekke balkongen fordi vi kan ikke vinter pga snø, regn, vind og annet og sommer ekstrem varmt derfor trenger å dekke balkongene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget av økonomiske årsaker.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

7. Økt trygghet for gående i borettslaget

Fremmet av: Soufian Boukaddour Hatlem

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bommer og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Skjenlien, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten er utstyrt med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i våre gater, hvor man finner bommer uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten kan fint utstyres med nøkler for å åpne slike bommer dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafikksikkerheten i våre gater.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Grunnlaget er at borettslaget har ikke myndighet til å gjøre tiltak på kommunens eiendom. Konsekvensen med at kommunen gjør tiltak blir at det vil komme skilting med sone parkering forbudt ved alle innkjørsler til Fredheim borettslag med den konsekvens at det ikke lengre finnes andre steder å parkere i borettslaget annet enn garasjene samt de få utleieplassene vi har utendørs (parkeringen som blir brukt som gjesteparkering bak Olsviksen 132-136 er til informasjon kommunal eiendom som ikke da lengre blir mulig å parkere på) Det vil også skape utfordringer for hjemmesykepleien, post, vaktmester ol. Vi vil også kunne miste plassen som en del av borettslagets søppelcontainere står på i dag med den konsekvensen at det blir en stor utgift for borettslaget å lage til ett nytt system for avfallshåndtering.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

8. Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper

Fremmet av: Soufian Boukaddour Hatlem

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående reglene for parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper i borettslaget vårt. Jeg, som alle andre, er bedt om å fjerne barnevogner min fra oppgangen, og ønsker å fremme et forslag om at det skal være tillatt å parkere barnevogner på et avklart og godkjent sted, dersom naboene som er direkte berørt, er enige.

Bakgrunn:

Som småbarnsforelder opplever jeg at barnevogner er en nødvendighet i hverdagen, og det er svært praktisk å kunne oppbevare vognen i nærheten av inngangen. Barnevogner er midlertidige objekter som brukes daglig og må derfor være lett tilgjengelig. Å måtte bære barnevogner opp flere etasjer, eventuelt med flere barn, kan være både tungt og u hensiktsmessig. I tillegg er bodene i bygget ofte lite tilgjengelige på grunn av høye

dørterskler og tunge dører, som gjør det vanskelig å få vognen inn og ut på en praktisk måte – spesielt hvis man er alene med barn.

Mine argumenter for å tillate parkering av barnevogner som følgende

Praktisk hensyn for småbarnsforeldre: Barnevogner er nødvendige for å transportere små barn, og det er en stor utfordring å måtte bære en tung vogn opp flere etasjer hver gang man skal ut eller inn. Mange foreldre er alene med barna, og det kan være krevende å gjøre dette uten hjelp.

Avklaring med naboene: Dersom naboene som er nærmest berørt er enige, kan det ikke være noen stor ulempe for fellesskapet. De fleste barnevogner står ikke i veien for ferdsel, og en eventuell plassering kan avtales på en måte som ikke skaper problemer for de andre beboerne. I mitt tilfelle har jeg allerede avklart med nabo i første etasje om at vi kan tillate dette oss i mellom.

Midlertidighet: Barnevogner er objekter som kun er i bruk i en relativt kort periode i et barns liv. Dette gjør det ekstra viktig å finne praktiske løsninger som ikke skaper unødvendig logistikk og arbeid for foreldrene, og dessuten fremmer et inkluderende bomiljø for nye foreldre for familier.

Begrenset plass i bodene: I mange tilfeller er bodene utilgjengelige eller vanskelig å komme til med vogn, for eksempel på grunn av terskler eller plassmangel. Dette gjør det vanskelig å lagre barnevogner der, og det kan også føre til at foreldrene blir tvunget til å parkere vognene på andre steder, som i oppgangen.

Sikkerhet: Når barnevogner står i oppgangen, er det viktig å sørge for at de ikke blokkerer rømning, men med tilstrekkelig plass kan de plasseres på en måte som verken er i veien for andre eller utgjør en sikkerhetsrisiko.

Styrets innstilling

Styret innstiller at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Bakgrunn: Dette er regulert av ordensreglene. Dersom man åpner opp for å ha barnevogner i gangene er det vanskelig å regulere dette. Hvor mange skal få stå i hver oppgang? Hva med sykler, ski, akebrett, handlevogner mm?

For at vaskebyrået skal kunne utføre vask, er det avtalt med dem at det ikke skal oppbevares ting i gangene.

Brannsikkerheten blir ikke ivaretatt dersom det oppbevares ting i gangene. Det er også viktig at rømningsveier skal være fri for hindringer.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

Fremmet av: Aud Sæle

På årsmøte i mai 2021 fikk jeg (eier av andel 12) avslag på å få montert opp vegg utenfor min ytterdør. Dette fordi styret hadde besluttet å heve ytterdøren min isteden. Denne jobben er nå i 2025 ikke gjort enda. Jeg er også i denne perioden blitt fortalt at det er funnet en konstruksjonsfeil på døren min, og at de nå anbefaler meg å søke igjen om å sette opp vegg.

Hovedårsaken til at søknaden ble sendt inn i 2021 er at jeg som beboer opplever mye problemer med skader på dør og dørlist grunnet regn og snø. Samt problemer med åpning av ytterdøren siden døren er så lavt montert, vedlagt ligger bilde.

Det oppleves jevnlig at mine gjester og spesielt mine barnebarn ikke klarer å åpne ytterdøren, dette er også noe som kan skape kjempe problemer dersom jeg skulle havne i en kritisk situasjon som for eksempel brann og grunnet panikk ikke får opp døren med teknikkene jeg har måtte lære meg igjennom årene.

Jeg bor i Olsvikåsen 120b som er i andre etasje. Inngangsdøren står slik at jeg får både nordavind og sønnavind rett på den, og det er ekstremt vær utsatt.

Styrets innstilling


Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det godkjennes montering av vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

 Forslaget ble vedtatt

10. Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

Fremmet av: Torill Kjempenes

Og bo sånn at man skal ha problemer med døren når vinteren inntar. Det er vanskelig og åpne og lukkes. Snøen legger seg langt opp på døen. Noen ganger må vi ta tak for og åpne for og fjerne snø. Isen fryser seg fast i dørkarm og må skrapes hver gang den skal lukkes,for og få den igjen. Noen ganger må vi løfte for og få den låst. Dette ser jeg og mine naboer som ett stort problem. Når høst stormene inntar,er det med livets innsats og åpne døren,da vinden tar fatt og blir vanskelig og holde igjen. Dette har medført til noen strekk i skulder. Bor i 2etg. Lurer på sikkerheten dersom brann. Mvh Torill Kjempenes Olsvikåsen 58b.

Styrets innstilling

Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Det tas forbehold om at både andel 58 og 61 deler på kostnader for oppføring av vegg samt at begge andeler aksepterer en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader.

Følgende forslag var til avstemning:

|

Forslag til vedtak 1:

Vegg

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det godkjennes at det settes opp vegg(er) ved Olsvikåsen 58b og 60c og Olsvikåsen 60b og 58a med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene. Det forutsettes at de berørte andelene godkjenner en økning av felleskostnader og at de berørte parter er enig om at tiltaket blir utført.

 Forslaget ble vedtatt

11. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen innstiller som følger:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlemmer:

Nina Louise Sæbye og Erlend Garathun

Varamedlemmer:

Kjersti Stenerud, Sajida Batool, Aina Waage, Sofian Boukaddour Hatlem

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kurt Arve Grindeland

Soufian trakk sitt kandidatur til rollen som styreleder før valget

Følgende stilte til valg:

Kurt Arve Grindeland

Soufian Boukaddour Hatlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Erlend Garathun

Nina Louise Sæbye

Følgende stilte til valg:

Erlend Garathun

Soufian Boukaddour Hatlem

Nina Louise Sæbye

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjersti Stenerud

Aina Waage

Soufian trakk sitt kandidatur til rollen som varamedlem før valget.

Kjersti Stenerud ble valgt som første vara.

Aina Waage ble valgt som andre vara.

Følgende stilte til valg:

Sajida Batool

Soufian Boukaddour Hatlem

Kjersti Stenerud

Aina Waage

12. Valg av valgkomite

valgkomite medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Guttormsen

Dan Christer Sandvik

Unni Utvik

Følgende stilte til valg:

Jan Guttormsen

Dan Christer Sandvik

Unni Utvik

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret innstiller Kurt Arve Grindeland som delegat og Nina Louise Sæbye som varadelegat til OBOS sin generalforsamling.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kurt Arve Grindeland

Følgende stilte til valg:

Kurt Arve Grindeland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Louise Sæbye

Følgende stilte til valg:

Nina Louise Sæbye

Protokollen signeres av

Jonas Hauge /s/
Sandra Spjeld /s/
Jan Gutormsen /s/
Unni Utvik /s/

Møteleder
Protokollfører
Protokollvitne
Protokollvitne



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

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

Utlistet 15. august 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260499832	Grunneiendom	0	Ja	33 835,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetyp	Dekningsgrad
3320101	140 - Frisiktzone	1,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 15. august 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.08.2025

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

Adresse: Damsgårdsveien 58

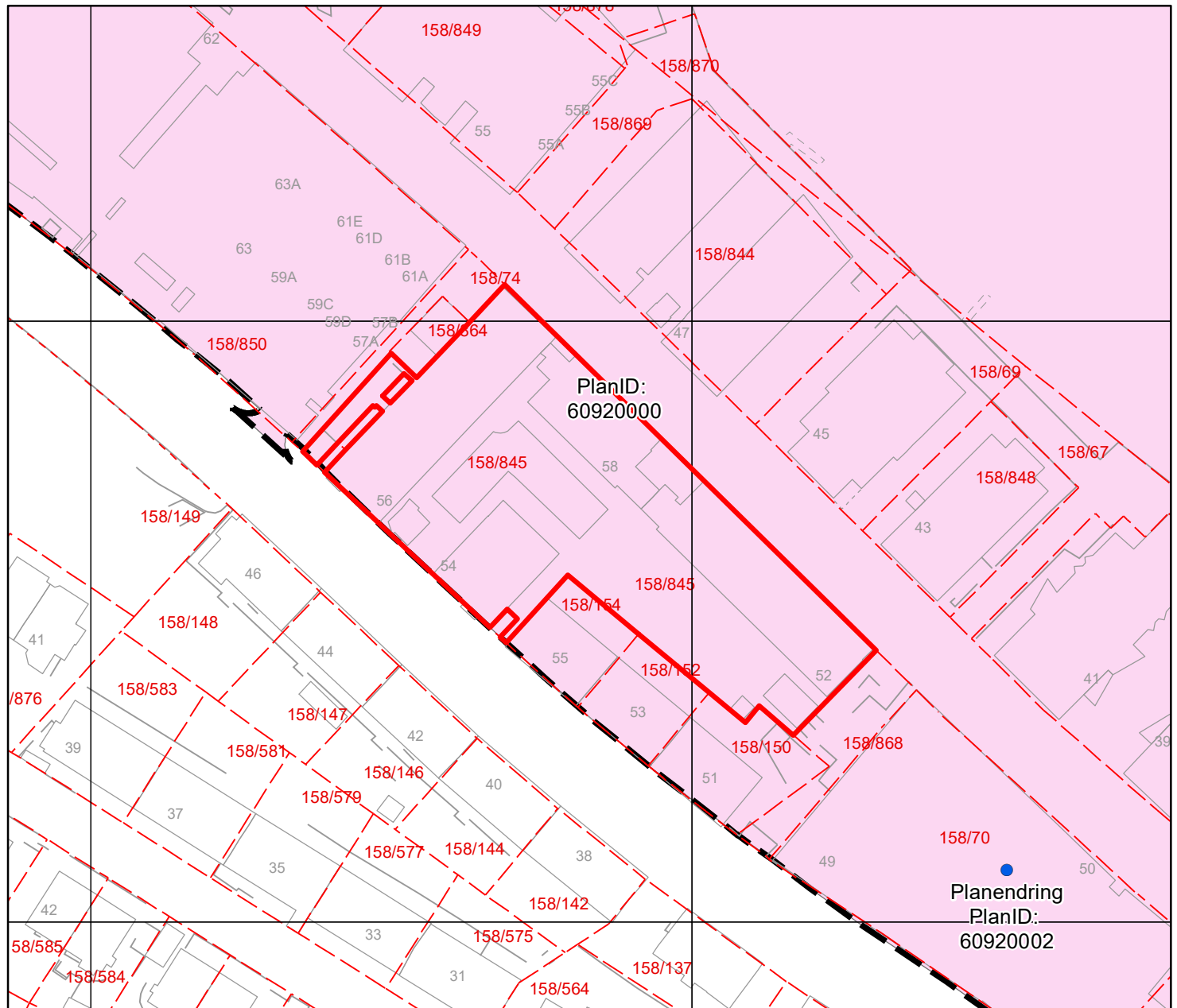
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

60920000

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer

- ↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

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

Begrensningsgrense gammel lov

- ↘ ↗ Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

- || 661 - Bevaring av bygninger

Plangrense

- ↘ ↗ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- ↘ ↗ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.08.2025

Arealplan-ID: 65270000


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

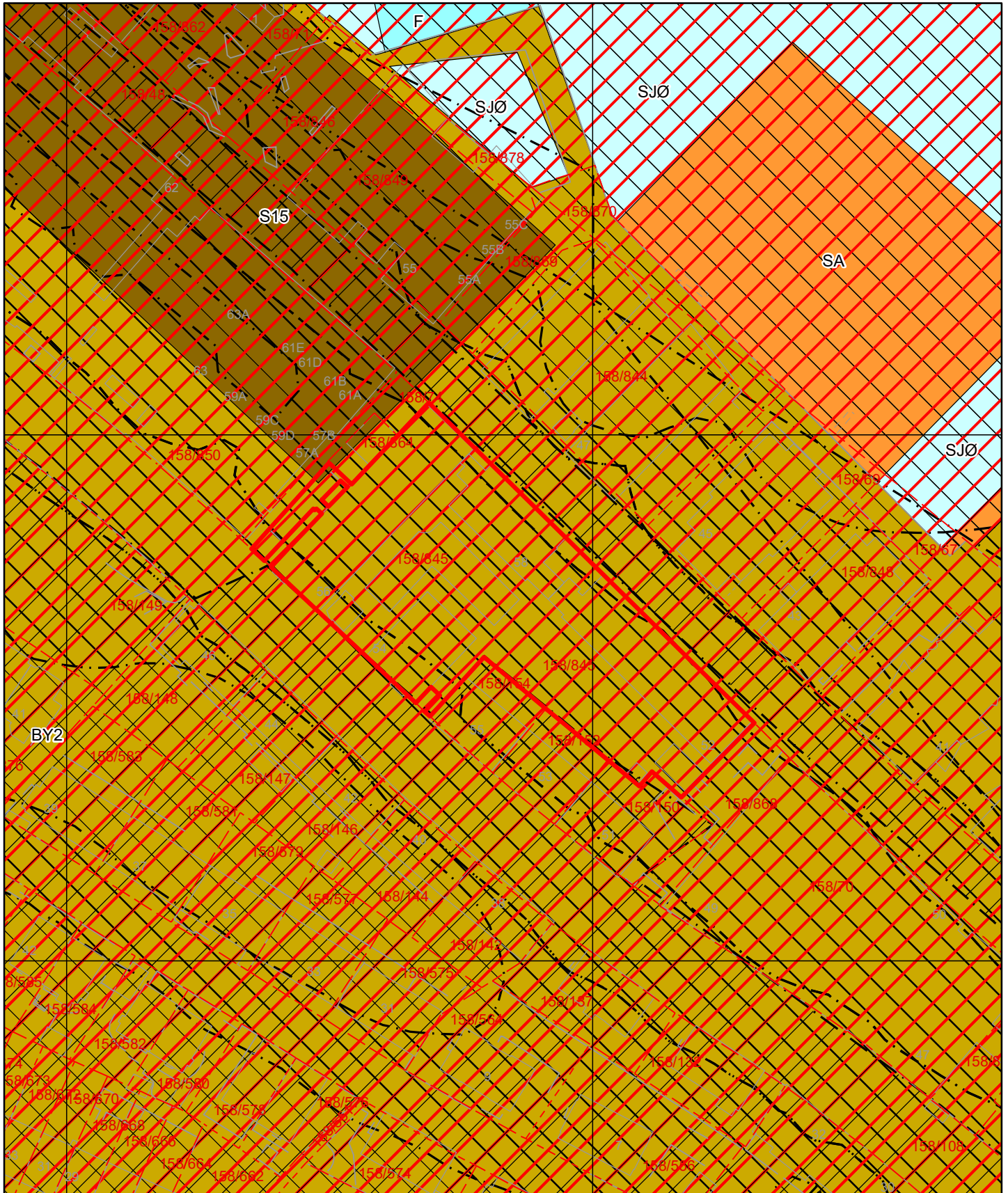
Adresse: Damsgårdsveien 58

N



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


 Eiendomsmerking (1)




Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål


 Angitthensyn kulturmiljø

 Sentrumskjerne


 Faresone

 Byfortettingssone


 Infrastruktursone

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Sikringsone

 Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Støysone gul

 Friluftsområder

 Støysone rød



Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 17330000

Målestokk: 1:1000

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


Dato: 15.08.2025

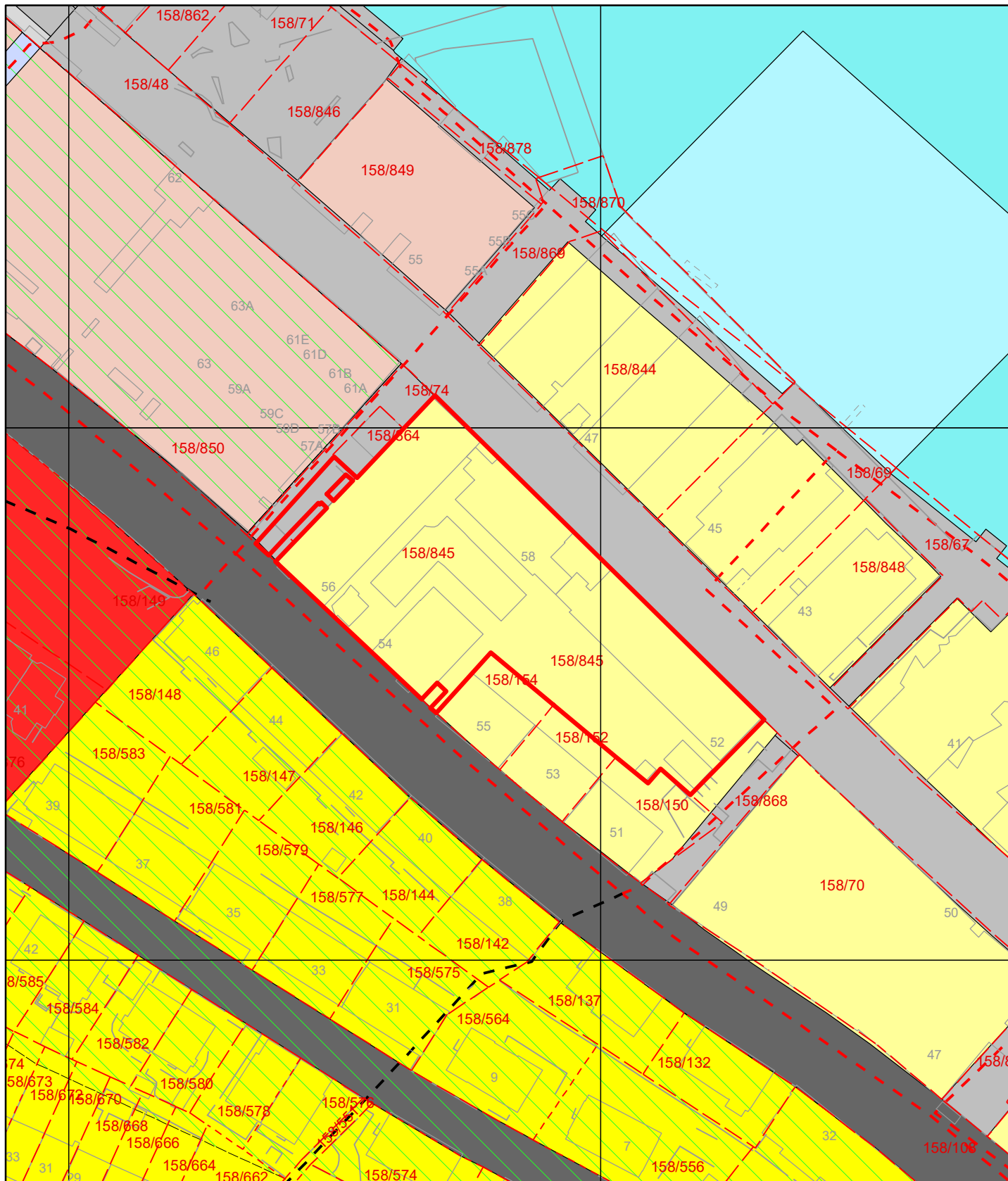
Adresse: Damsgårdsveien 58




BERGEN
KOMMUNE


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


 Eiendomsmarkering (1)





Tegnforklaring for kommunedelplan

 Turveg, fremtidig

 Turveg

 Grense for retningslinjeområde

 Arealformålgrense


 Andre retningslinjer


KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)


 Boligområde (F)

 Kontor (F)

 Offentlig bebyggelse (N)


 Annet byggeområde (F)

 Småbåthavn (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)

 Gang- og sykkelareal (F)

Olsvikåsen 134

Nabolaget Olsvikåsen/Skjenlien/Grøntulien - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Fredheim Olsvik	2 min 🚶
Linje 24, 40, 40E, 49	0.2 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen	13 min 🚶
Linje F4, L4, R40	10.7 km
✈ Bergen Flesland	17 min 🚶

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.)	5 min 🚶
608 elever, 44 klasser	0.4 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
485 elever, 31 klasser	1.1 km
Olsvikåsen videregående skole	5 min 🚶
430 elever, 26 klasser	0.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Olsvikåsen VGS - Vestland Fylk...	5 min 🚶
-------------------------------------	---------

«Butikken er nærme og bussene går ofte»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

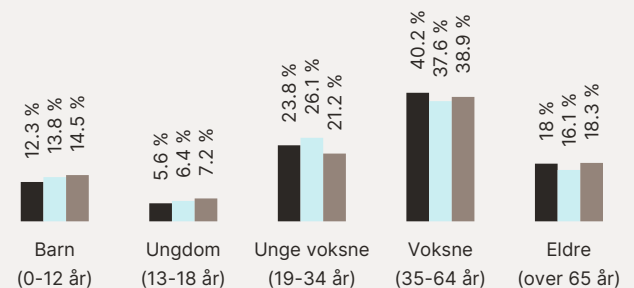


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olsvikåsen/Skjenlien/Grøn...	1 171	644
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 ...)	3 min 🚶
60 barn	0.3 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
53 barn	0.4 km
Grøntulien barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
43 barn	0.5 km


Dagligvare


Kiwi Olsvik	3 min 🚶
Coop Extra Olsvik	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



 Støynivået
Lite støynivå 85/100



 Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Sport

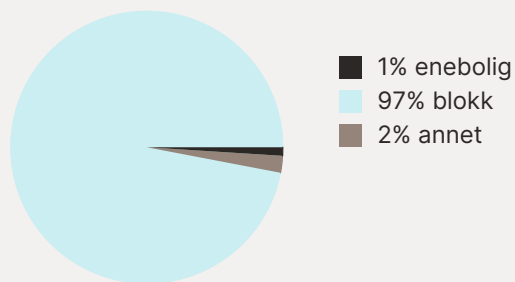
 Olsvikåsen videregående 5 min 
Aktivitetshall, basket, volleyball 0.4 km

 Olsvikhallen 4 min 
Aktivitetshall 0.4 km



 In Shape 7 min 



 EVO Godvik 22 min 

Boligmasse

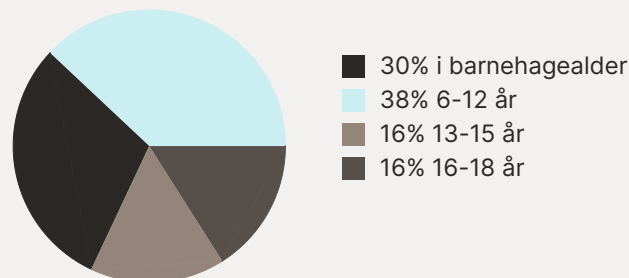


Varer/Tjenester

 Vestkanten Storsenter 5 min 

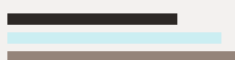
 Apotek 1 Olsvik 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 54%

 Olsvikåsen/Skjenlien/Grøntulien
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

