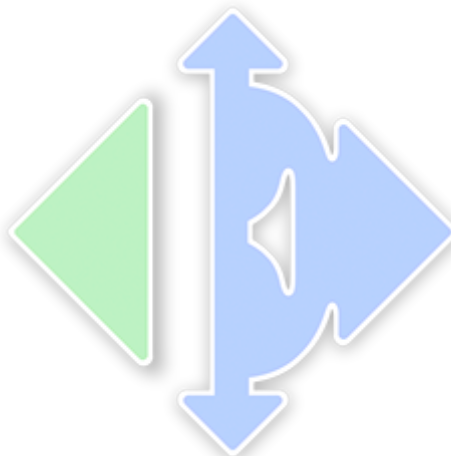


Leilighet
Olsvikstallen 31
5184 Olsvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 12/11/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 43
Hjemmelshaver:	Magnus Håland
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	90
Byggeår:	1982
Tomt:	37 366 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Magnus Håland
Befaringsdato:	03.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med grøntarealer, lekeplass, fotballbane og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er dekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besikttet.

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: Øyvor Ragnhild Johnson

Kontaktperson: Øyvor Ragnhild Johnson

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, fysioterapaut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 945 630 787

Navn/foretaksnavn: OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 19.04.1977

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.

Fra stuen er det utgang til balkong på 17,8m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i 2.etasje på 4,9m².

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

El. Anlegg: Sikringsskapet 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 til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2019 med blant annet:

- Pusset opp badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Oppgradert el.anlegg.
- Senket himling og montert spotter.
- Foret ut enkelte av veggene.
- Oppgradert vegg og himlingsflater.
- Lagt nytt laminatgulv.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	55	0	0	18	53	2
2. Etasje	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	55	5	0	18	53	7
SUM BRA	60					

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(7m²), bad/vaskerom(6m²), soverom(10,2m²), stue og kjøkken(27,7m²), bod(2,3m²).

BRA-e:

2. Etasje: 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. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

12/11/2025



Mats Hansen

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

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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 tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Stedvis ble det registrert motfall (i området ved toalettet).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk, motfall og lav membranoppkant/terskel 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.

Merknader:**TG 1** 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 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.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

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

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 oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille 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 malte trekarmen.

Vinduene er fra 2016 og 2010.

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.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 17,8m².

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

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er installert lekkasjestopper i boden, det gjøres likevel oppmerksom på at overflatene i boden ikke er fuktsikre, forholdet utgjør en risiko dersom det skulle oppstå lekkasje og lekkasjestopper er defekt eller ikke er aktivert.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen Høiax 190 liter.

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 egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

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

Stedvis ble det registret motfall (i området ved toalettet).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk, motfall og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Olsvikstallen 31, 5184 OLSVIK

10 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olsvikstallen 31	Olsvikstallen 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

04.09.18

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.

Vært boende i leiligheten siden desember 2019.

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

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Håland, Magnus

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger har lagt nytt rør-i-rør-system i hele leiligheten, og montert vannfordeler skap Aquastopp i bod. Elektriker har trukket og koblet alt elektrisk i leiligheten. Byggmester har godkjent membran på bad. Jeg har selv utført tømmerarbeid. Murer har utført flisearbeid på bad og kjøkken.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TPA rørleggerservice as, Nationalelektro As , Byggmester Borgar Bernhardsen AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved overtakelse ble det registrert vanninntrengning ved soveromsvinduet, men dette er nå utbedret.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2010

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer og balkong dør

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Trekk nytt og koblet alt elektrisk

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nationalelektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

nytt rør-i-rør-system, montert vannfordelerskap, Aquastopp-ventil, slukrenne, avløpsrør til vaskemaskin og innmursbatterier til servant, dusj og innbyggingssisterne.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Truls og Petter Rørleggerservice AS

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ganske nylig. Har ikke tilgang på måleverdiene

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er snakk om å pusse opp badene i 2027. Dette er ikke relevant for denne leiligheten, siden den allerede er pusset opp. Jeg vet ikke hvor mye dette vil koste per måned.

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 95564567

Egenerklæringsskjema

Name

Håland, Magnus

Date

2025-11-10

Identification



bankID Håland, Magnus



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Håland, Magnus

10/11-2025
18:20:48

BANKID

Ordensregler

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

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

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

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

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

Olsvik 16. nov.2021

Styret.

Vedtekter For Olsvikstallen borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Boret 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 andelseigaren overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6143

OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Peisestuen ved Iskanten onsdag 02.04.25 fra kl. 18:00 til kl. 19.30..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6143 Olsvikstallen Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. Årsberetning Olsvikstallen (3).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 391 600.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 391 600.

Sak 7

Vedtektsendring - vedtektene § 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Dagens ordlyd:

§ 8-1 Styret

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

Forslag til ny § 8-1 Styret

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Godkjenne vedtektsendringen

Sak 8

Borettslaget navn

Forslag fremmet av:

Thor Arne Thun

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Olsvik Terrasse

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Nytt navn på Borettslaget

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger:

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

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

Innstilling

Godkjenne valgkomiteens forslag til kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Olsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Angelie Moore
- Georgios Vie Sokorelis

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Øyvor Ragnhild Johnson

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Knut Olsen

Sak 11

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Olsvikstallen Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 952 191. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 17.03.2025

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 614 797	6 366 697
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 952 191	2 488 106
Tilbakeføring av avskrivning	14	48 937	32 627
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	2
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-244 684
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 604 926	-2 024 576
Innsk. øremerk. bankkto		-3 131	-3 373
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-606 929	248 102
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 007 868	6 614 797
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 263 845	7 163 734
Kortsiktig gjeld		-255 977	-548 937
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 007 868	6 614 797

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

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

KORTSIKTIG GJELD

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

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

Pantstillelse	22	163 993 600	163 993 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 17.03.2025
Styret i Olsvikstallen Borettslag

Øyvor Johnson/s/	Ove Johan Langøy/s/	Veronica Louise Larsen/s/
Knut Olsen/s/	Unn Eilen Vik/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha 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 410 500.

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.142/bnr.43 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

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

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

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

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-86 662
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-86 662

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte fra 5.4.2024

Styrets leder Øyvor Johnson, Olsvikstallen 16

Styremedlem Ove Langøy, Olsvikstallen

Styremedlem Knut Olsen

Styremedlem Veronica Larsen

Styremedlem Unn Eilen Vik

Varamedlemmer:

Nils Fatland

Willy Olafsen

Kontaktinformasjon til styret

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

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

Generelle opplysninger om Olsvikstallen Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer: 142 43 47 50 51

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

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

Styrets arbeid

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

Uteområdene:

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

Vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

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

Lekeplassene er kontrollert og avvik er utbedret.

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

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

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

TV/ internett

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

Rør i Rør

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

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

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

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

Dugnad

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

Sosialt:

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

Det ble avholdt St.Hans feiring med bålbre nning og grilling.

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

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

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

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

Helse Miljø Sikkerhet (HMS):

Borettslaget er pålagt å ha Internkontroll. Dette er en kvalitetssikring på at borettslaget har systemer og rutiner som fungerer, og som fanger opp problemer og utfordringer i tide. Dette innebærer at man skal vurdere risiko, planlegge, organisere utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Da borettslaget har en ansatt, vaktmester, må kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet oppfylles.

Krav til internkontroll er beskrevet i internkontrollforskriften.

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

Det er ikke rapportert om noen personskade eller hendelser.

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

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

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

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

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

Norsk Heiskontroll

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 6143 Selskapsnavn: OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 945630787

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 35

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Marianne Rudjord

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 391 600.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 391 600.

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring - vedtektene § 8-1

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

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

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

Dagens ordlyd:

§ 8-1 Styret

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

Forslag til ny § 8-1 Styret

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:

Godkjenne vedtektsendringen

✓ Vedtatt.

8. Borettslaget navn

Fremmet av: Thor Arne Thun

Olsvik Terrasse

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger:

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

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

Innstilling

Godkjenne valgkomiteens forslag til kandidater

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Olsen

Følgende stilte til valg:

Knut Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Angelie Moore

Georgios Vie Sokorelis

Følgende stilte til valg:

Angelie Moore

Georgios Vie Sokorelis

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvor Ragnhild Johnson

Følgende stilte til valg:

Øyvor Ragnhild Johnson

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Olsen

Følgende stilte til valg:

Knut Olsen

11. Valgkomite

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

Forslag til vedtak:

Reidar Rikstad og Knut By gnes

✓ **Vedtatt.**

Protokollen er signert av:

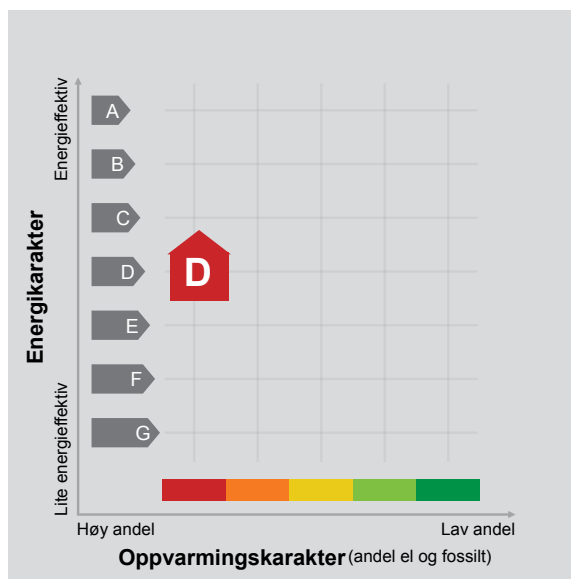
Møteleder og fører av protokoll - Marianne Rudjord /s/

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

ENERGIATTEST



Adresse	Olsvikstallen 31
Postnummer	5184
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139729161
Bruksenhetsnummer	H0425
Merkenummer	Energiattest-2025-187944
Dato	07.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1982
Bygningsmateriale:
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olsvikstallen 31	139729161	H0425	0	0	90

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	15 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	132 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	219,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.3.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 336 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	169,74 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 177 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	150,70 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 288 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 336 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 336 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 142/43/0/0

Utlistet 07. november 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260501734	Grunneiendom	0	Ja	37 179,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3320200	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.09.1980		90,0 %
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		9,8 %
3320400	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT I3, ENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1983	190000714	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

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

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 07. november 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 07.11.2025

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

Adresse: Olsvikstallen 31



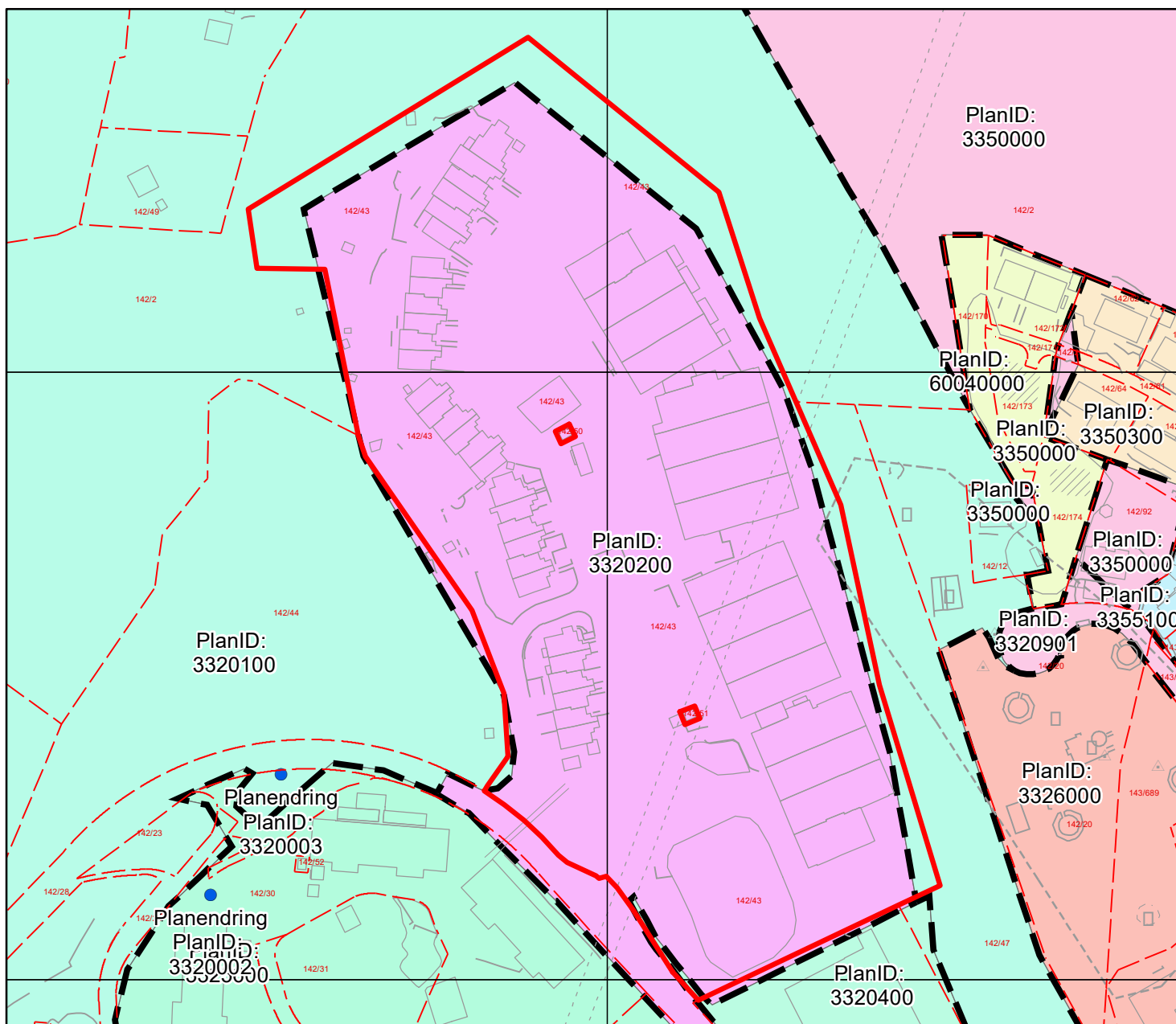
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

3320100, 3320200, 3320400

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

 Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3320100

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

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

Dato: 07.11.2025

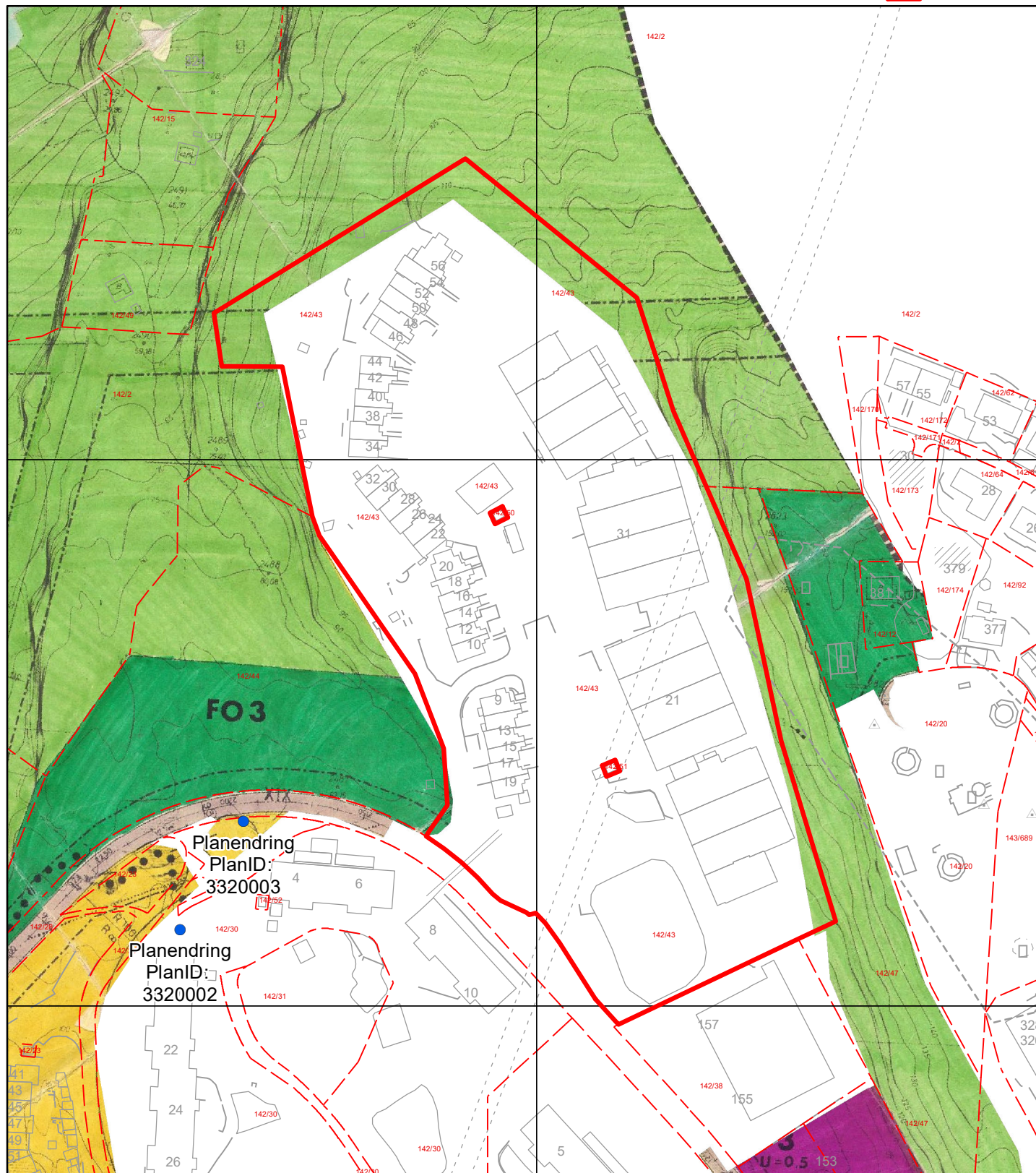
Adresse: Olsvikstallen 31

BERGEN
KOMMUNE

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

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

☐ Eiendomsmarkering

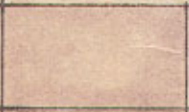


bygn.l. § 25
Reguleringsformål

1. byggeområder

	BLOKKER/REKKEHUS
	ENEDOLIGER
	OFF. BEBYGGELSE
	SENTEROMRÅDE
	ERVERV

3. trafikkområder

	KJØREVEGER
	FORTAUER
	OFF. GÅNGVEGER

4. friområder

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

6. spesialområder

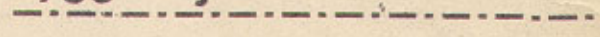
	FRILUFTSOMRÅDE
	VANNFORSYNINGSSOMRÅDE

Streksymboler m.v.

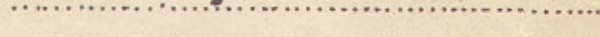
begrensningslinje



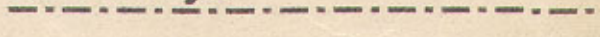
byggelinje



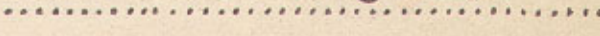
frisiktlinje

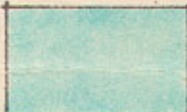


kraftlinje

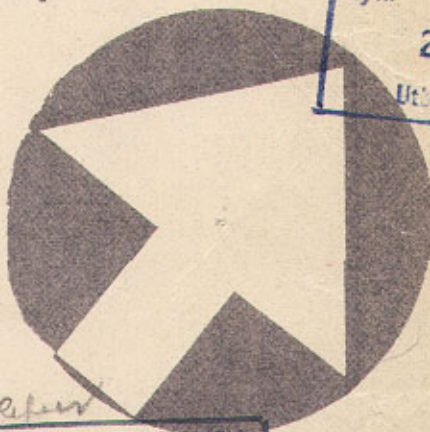


nåv. nedsl.feltgrense



	SJØ/VANN
--	----------

nordpil



Fylk. 2 2 FEB. 1976

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERING
8 JUNI 1975

Arkiv: 504/4.

Saksb. *Meibekke*

16.1.75
2.1.75

HL
ML

B DIV
A DIV
INDEKS ANTALL ENDRINGEN/GJELDER

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

TEGNET AV *AN/ML* KONTROLLERT BERGEN DEN *11.12.74* A 1

aall & lökeland a/s MA 1:1000 0,50 m²

ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO

KLOPPEDALSVEI 5, 4041 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 22 24 37
MARIESVEI 20, 1322 HØV - OSLO - TELEFON (02) 32 05 67

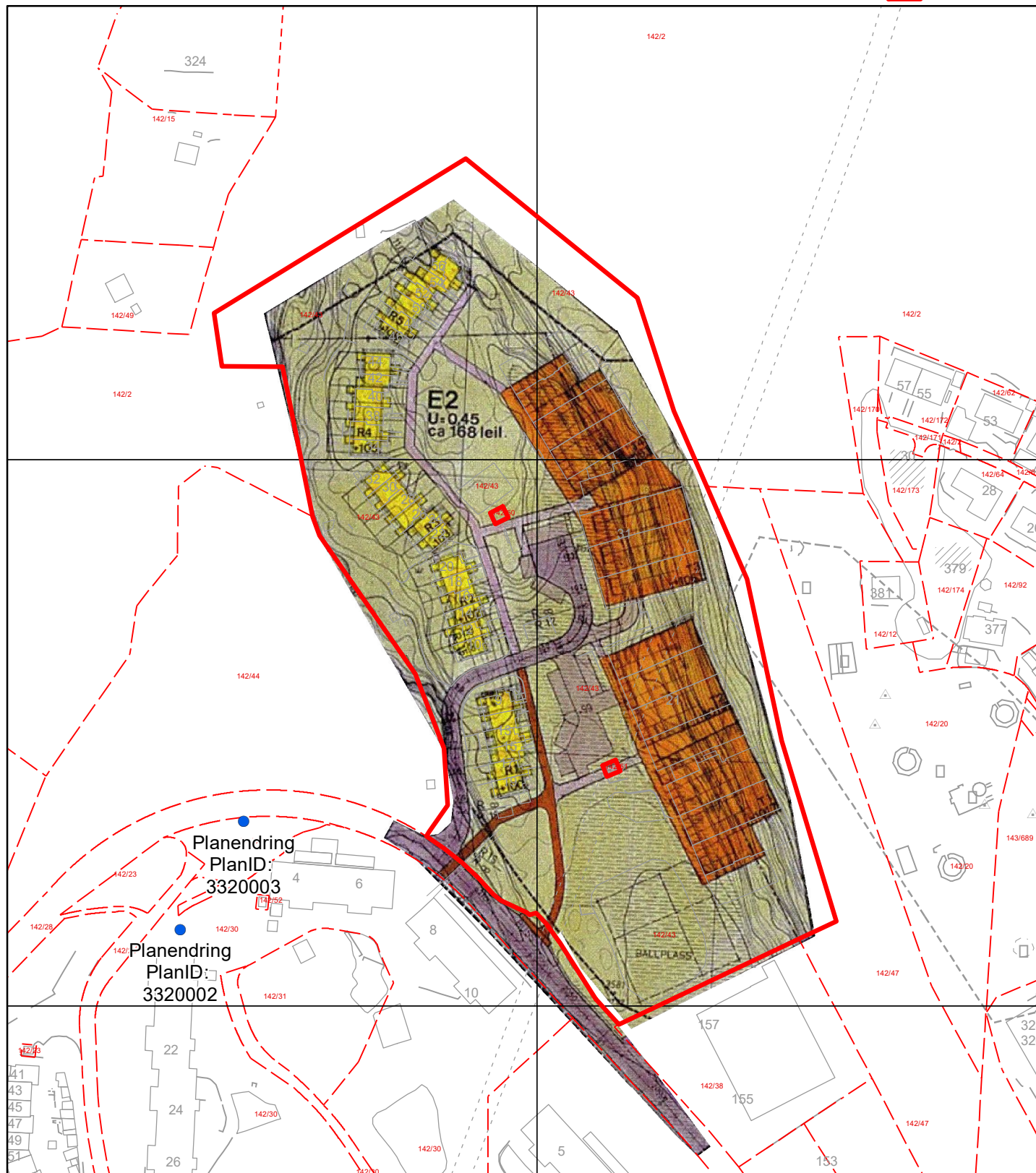
337

69

B

332.01

332



Fylkesrådet i Hordaland
18 APR 1980
Plan- og utbyggingsavdelinga

BYGGEOMRÅDER

-  bolig
-  erverv

TRAFIKKOMRÅDER

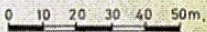
-  kjørevei off.
-  gangvei off.

ANDRE BESTEMMELSER

-  småhus 2.etg.
-  terrassehus 5-9.etg.
-  kjørevei felles
-  gangvei felles

-  planens begrensning
-  grense reguleringsformål
-  tomtegrense
-  byggegrense
-  tidl. grense reguleringsformål
-  +100 kotehøyde 1.etg.

Planen er utarbeidet av :
Arkitektene : Aall, Lökeland
og Ragde A/S.



LAKSEVÅG . LODDEFJORD NORD / OLSVIK
Område 4 , Olsvikskjenet, Felt E2 , Olsvik-
stallen B/L .

Forslag til endret reguleringsplan .

Plant: LM
Tegn. kb
Dato 22-11-79



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål	1:1000		Rev.
Plan nr.	R4 332 02	Tegn. nr.	
Kartbl.			

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

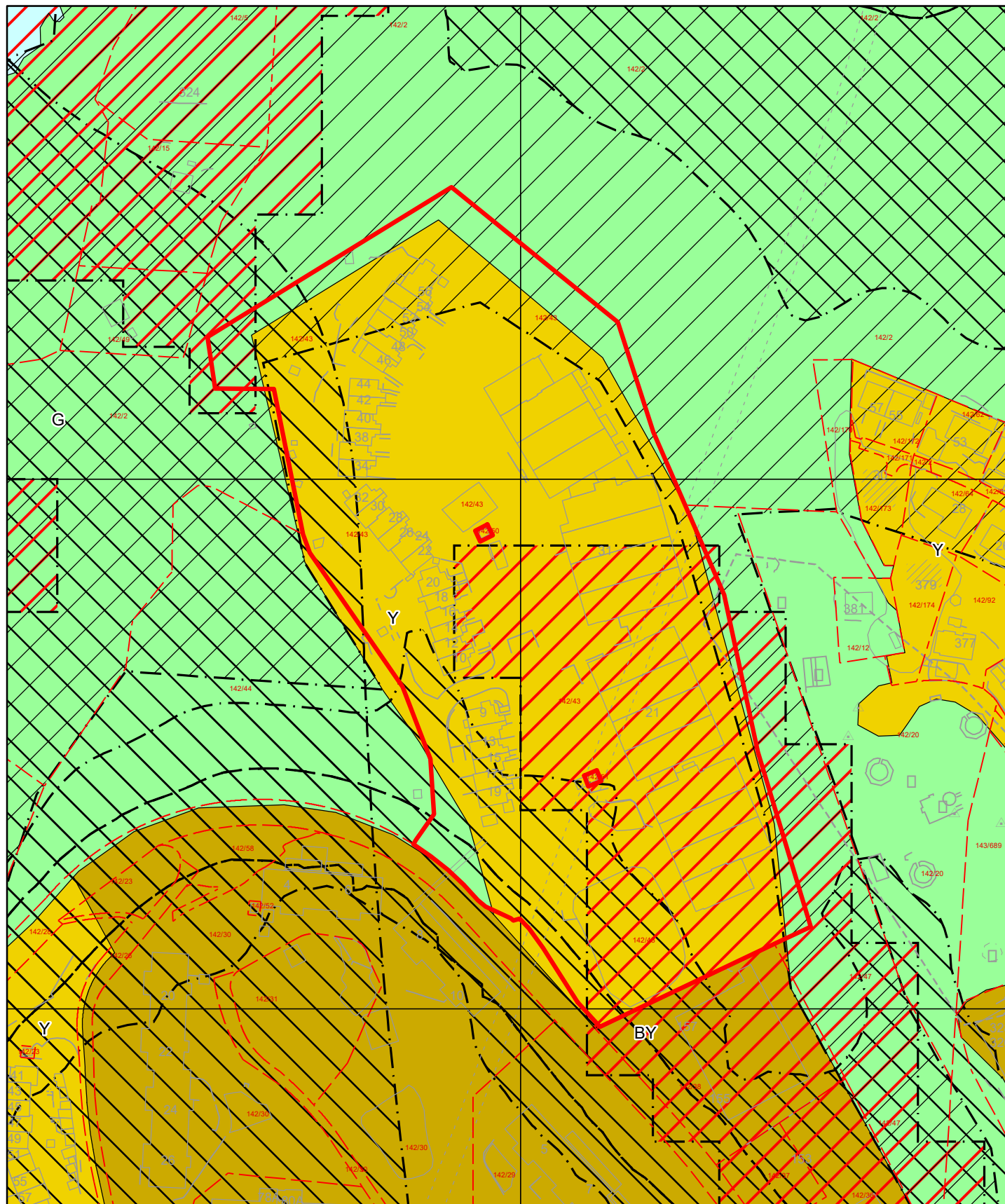


Dato: 07.11.2025

Adresse: Olsvikstallen 31



☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn landskap



Faresone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Ytre fortettingssone



Grønnstruktur



Bruk og vern av sjø og vassdrag

Olsvikstallen 31

Nabolaget Olsvikfjellet/Olsvikstallen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Olsvikstallen	3 min
Linje 24, 40, 40E, 49	0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	13 min
Linje F4, L4, R40	11.6 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.)	9 min
608 elever, 44 klasser	0.7 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	22 min
485 elever, 31 klasser	1.8 km
Olsvikåsen videregående skole	15 min
430 elever, 26 klasser	1.2 km
Askøy videregående skole	9 min
600 elever, 36 klasser	4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylke...	15 min
------------------------------------	--------

«Trivelig, med kort avstand til alle servicetilbud»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

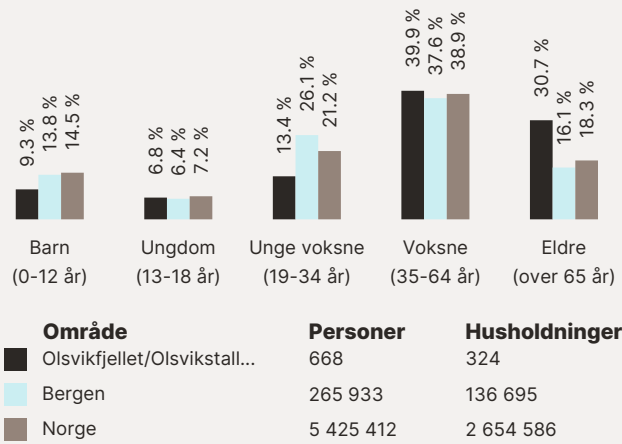


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år)	8 min
53 barn	0.6 km
Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år)	9 min
50 barn	0.7 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 ...	11 min
60 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Olsvik	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Olsvik	9 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

- 

Olsvikstallen borettslag ballbane

Ballspill

3 min

0.2 km
- 

Olsvikparken balløkke grus

Ballspill

9 min

0.6 km
- 

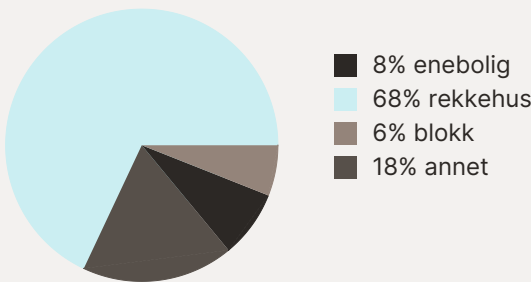
In Shape

16 min
- 

EVO Godvik

20 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

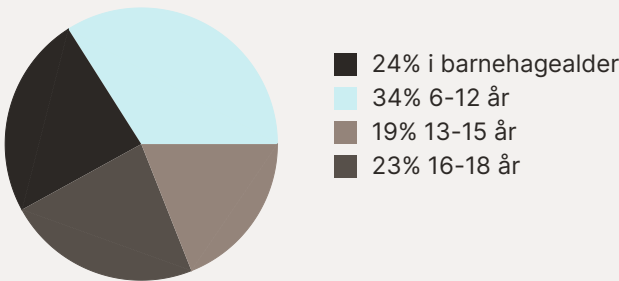
Strusshamn Senter

5 min
- 

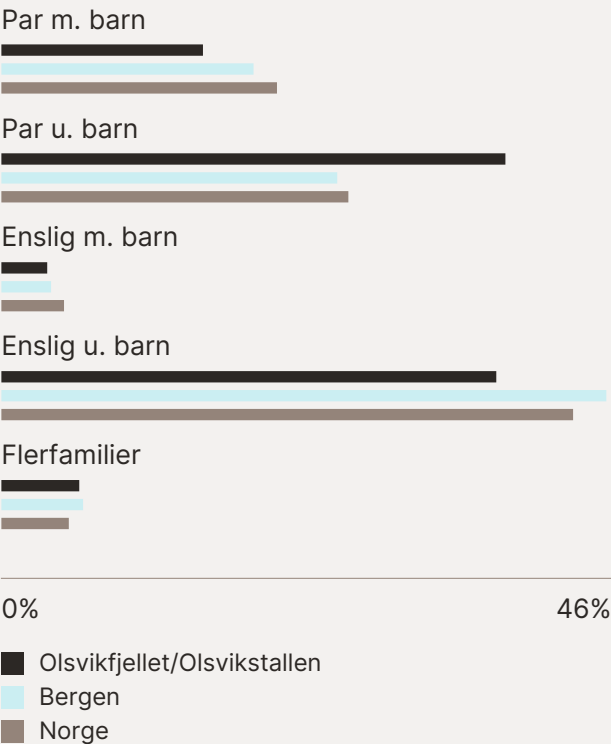
Apotek 1 Olsvik

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

