

Borettslagsleilighet (i rekkehus)
Olsvikmarken 36
5183 Olsvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 06/02/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 24
Hjemmelshaver:	Remy André Knutsvik og Helene Aamodt
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	49
Tomt:	27 958 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggear:	1979

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 06.02.2026**Forutsetninger:**

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

Oppdragsgiver:

Remy André Knutsvik og Helene Aamodt

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, bed og diverse beplantning. På den aktuelle eiendommen er det terrasse i front.

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. Etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1979 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Rikke Indrevik Salvesen

Kontaktperson: Rikke Indrevik Salvesen

Beliggenhet:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Olsvik i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen gangavstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, 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: 951 387 126

Navn/foretaksnavn: OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 19.04.1977

Takstobjektet:

Borettslag rekkehus over to plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på cirka 20m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør, mindre partier med kobberør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Entré, badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2019.
- Vaskerommet ble pusset opp i 2019.
- Kjøkkeninnredning fra 2019.
- Rør-i-rørsystem fra 2019.

I regi av borrettslaget pågår følgende arbeider:

- Utskiftning av ytterkledning, ytterdører og vinduer.
 - Oppføring av ny terrasse med adkomst fra stuen.
 - Installering av ny varmepumpe.
-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	55	0	0	0
2. Etasje	54	0	0	20
SUM BYGNING	109	0	0	20
SUM BRA	109			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. Etasje: Entré(2,7m²), gang(11,1m²), bad(5,9m²), vaskerom(3,2m²), soverom(7,9m²), soverom(10,4m²), soverom(10,6m²).
 2. Etasje: Stue og kjøkken(45,9m²), soverom(8,2m²).
-

BRA-e:

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(
-

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. Arealet på terrassen kan avvike, ny måling bør foretas når terrassen er ferdigstilt. Ett av rommene omtalt som soverom i 1.etasje er ikke godkjent som soverom på originale bygningstegninger.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod på eiendommen har større råteskader og mangler. Det må påregnes oppføring av ny frittstående bod (eksisterende er i dårlig forfatning).

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

06/02/2026



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført betongkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfylder ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG iu 2.1 Yttervegger

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det skal monteres trekledning.

Under befaringen pågikk det utskiftning av ytterkledningen, følgelig er ikke ytterkledningen kontrollert. Arbeide utføres i regi av borettslaget.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er av eldre dato.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, av eldre dato.

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.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

I forbindelse med arbeidene som pågår på fasadene opplyser eier at ytterdørene og vinduer skal skiftes.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som flatkonstruksjon.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har flatkonstruksjon, øverste etasje har himling/tak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet papp til taktekking.

Taket er kun besikket fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen ble skiftet cirka i 2012, vurdering er basert på informasjon om yttertaketets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til terrasse på 20m².

Under befaringen pågikk det rivning av eksisterende terrasse. Eier opplyser at ny terrasse vil bli oppført i regi av borettslaget.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk 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.

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

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

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

Vær oppmerksom på:

Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter (motfall kan forekomme, på bagrunn av inspeksjonsmuligheter på befaringsdagen lot ikke fallforhold seg kontrollere på hele gulvet).

Manglende fall mot sluk 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 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Vaskerommet lot seg ikke inspisere tilstrekkelig grunnet innbo/løsøre, sluket er ikke kontrollert. Det anbefales grundig inspeksjon av sluk m.m. når rommet er tomt, avvik som ikke er kommentert vil kunne forekomme.

Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 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.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- 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:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 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 ikke 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, mindre partier har eldre kobberør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

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

På vegghengtoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 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:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha 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.

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, utskiftning bør påregnes. Det er flere løse ledninger i sikringsskapet, opprydning bør påregnes.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygnings sakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp, for å oppfylle krav til gjeldende forskrifter må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. I forbindelse med arbeidene som pågår på fasadene opplyser eier at ytterdørene og vinduer skal skiftes.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekingen betraktes undertak, teking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tiliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk 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. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv

	<p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter (motfall kan forekomme, på bagrunn av inspeksjonsmuligheter på befaringsdagen lot ikke fallforhold seg kontrollere på hele gulvet).</p> <p>Manglende fall mot sluk 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.</p>
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Vaskerommet lot seg ikke inspisere tilstrekkelig grunnet innbo/løse, sluket er ikke kontrollert. Det anbefales grundig inspeksjon av sluk m.m. når rommet er tomt, avvik som ikke er kommentert vil kunne forekomme.</p> <p>Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrør. For utbedring må avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.</p> <p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.</p> <p>På vegghengttoalett var det ingen synlig drepsåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drepsløsning, bør det etableres drepsåpning. Manglende drepsåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.</p> <p>Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.</p> <p>Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.</p>

Egenerklæring

Olsvikmarken 36, 5183 OLSVIK

06 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Olsvikmarken 36

Postadresse

Olsvikmarken 36

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd på adressen siden november 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Knutsvik, Remy André

Selger

Aamodt, Helene

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 egenerklæringskjemaet. 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

Nye rør, ny membran, nye fliser, nye varmekabler og bereder

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gefo rørservice, og brldrene jt flis

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2019

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert rør bereder, koblet vann og toalett Kjøkken bad vaskerom

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Geffo rørservice

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Samme kurs på komfyr, vaskemaskin og tørketrommel

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

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Trekk strøm kabler og montert strøm på kjøkken, bad og vaskerom

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

H

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

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er nylig utarbeidet et rapport av annen takstmann, denne rapporten var ikke godkjent til bruk ved salg av bolig.

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 67760198

Egenerklærings skjema

Name
Knutsvik, Remy André

Date
2026-02-06

Name
Aamodt, Helene

Date
2026-02-06

Identification
 Knutsvik, Remy André

Identification
 Aamodt, Helene



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Knutsvik, Remy André
Aamodt, Helene

06/02-2026
15:59:54
06/02-2026
16:02:58

BANKID
BANKID

Olsvikmarken 36

Nabolaget Olsvikmarka/Norheim - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

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

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.)	4 min
608 elever, 44 klasser	0.3 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	20 min
485 elever, 31 klasser	1.6 km
Olsvikåsen videregående skole	10 min
430 elever, 26 klasser	0.8 km
Askøy videregående skole	9 min
600 elever, 36 klasser	4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylke...	10 min
Bergen Vest Eiendom	19 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

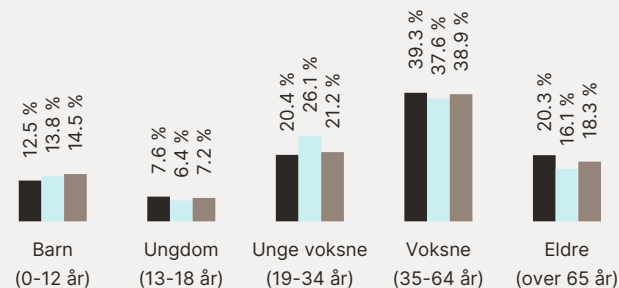


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år)	3 min
53 barn	0.2 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 ...)	7 min
60 barn	0.5 km
Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år)	7 min
50 barn	0.6 km


Dagligvare


Kiwi Olsvik	5 min
Coop Extra Olsvik	6 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 92/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100


 Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

Sport

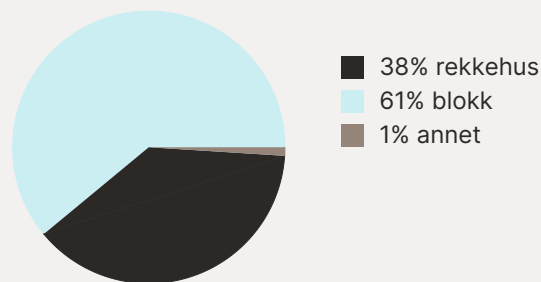
 Olsvikparken balløkke grus 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Olsvikstallen borettslag ballbane 4 min 
Ballspill 0.4 km

 In Shape 14 min 

 EVO Godvik 18 min 

Boligmasse







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

Sitat fra en lokalkjent

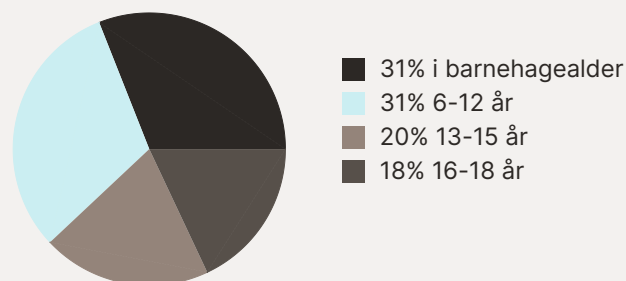


Varer/Tjenester

 Vestkanten Storsenter 5 min 

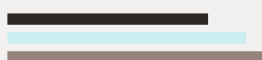
 Apotek 1 Olsvik 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

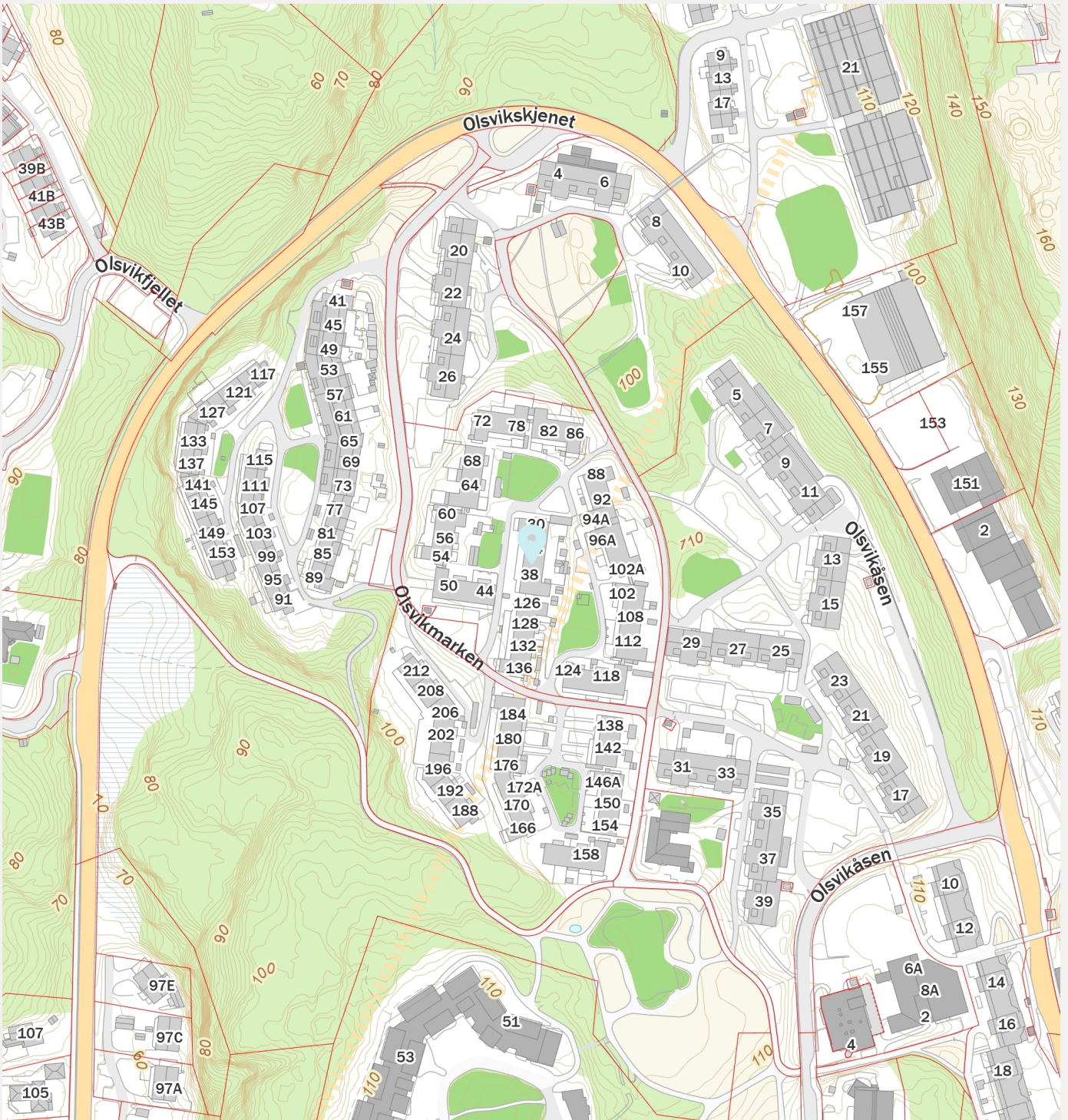
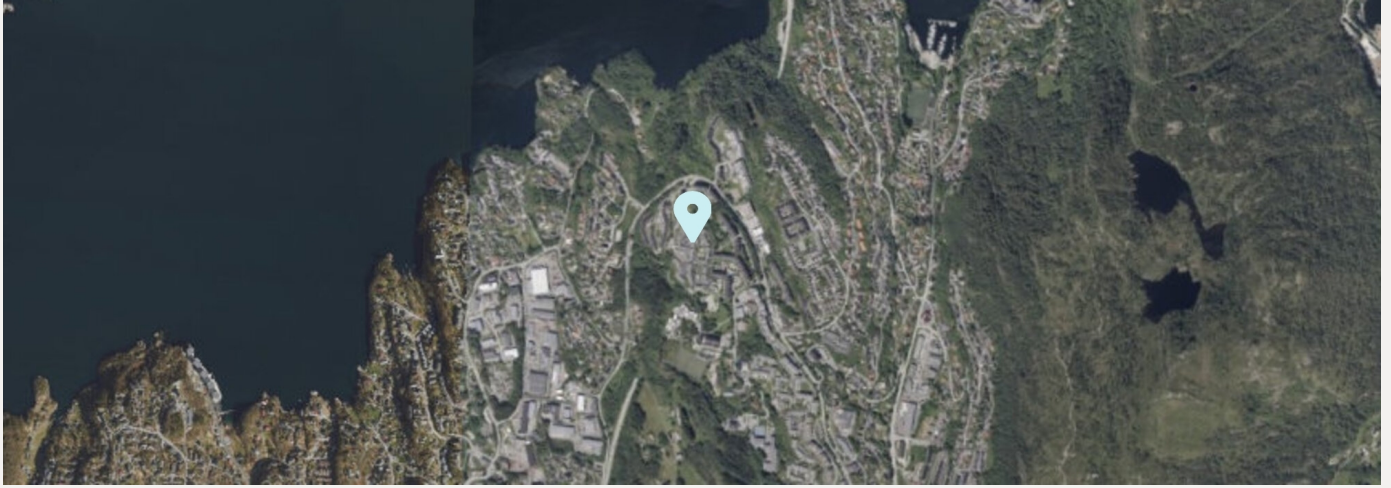


0% 48%

 Olsvikmarka/Norheim
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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



Vedtekter Olsvikmarken Borettslag

Org nr: 951387126 tilknyttet OBOS BBL.

Revidert versjon pr 22.03.24 foreslås for generalforsamling 17.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Olsvikmarken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100

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

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

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

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere sameier ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 42

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3.Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsrett

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen- Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggerlaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggerlaget hvilke andelseiere i boligbyggerlaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest, på boligbyggerlagets nettsider eller på egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i

rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

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

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

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

5.Vedlikehold

5-1 Andelseieres vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholdt slik som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikrings lokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slik som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikrings lokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har også ansvar for oppsteking, og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk, frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og oppmeislede renner på veranda, balkonger og lignende.
- (4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.
- (5) Oppdager andelseier skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §5-13 & 5-15
- (7) Varmepumpe tillates montert med følgende kriterier:
 - Det skal varsles styret om at varmpumpe blir montert og plassering av denne.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styrets og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggerlaget dersom borettslaget krever det

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med mist to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bybebyggelse eller tomter som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - Å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagsloven § 3-2 andre ledd
 - Salg eller kjøp av fast eiendom
 - Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlinger eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§5-22 & 5-23

10-2. Taushetsplikt

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

10-3. Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtektsendring

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

11-2 Forholdet til borettslagsloven

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

Olsvikmarken Borettslag

Ordensregler Olsvikmarken borettslag:

1. Ro og orden

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

2. Parkering, innkjøring på tun.

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

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

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

Feilparkerte biler kan borttaues for eiers regning og risiko.

4. Garasjen.

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

5. Bilvask.

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

6. Husdyrhold

a) Duer og kaniner:

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

b) Hunder og katter:

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

7. Felleslokalet

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

9. Ballspill i borettslaget.

Alt ballspill i borettslaget er forbudt.

10. Brannsikringsutstyr.

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

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

Ordensregler oppdatert Mars 2024.

Protokoll til årsmøte 2025 for OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951387126

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Henning Salvesen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Nils Fjærvik og Camilla Solheim Turøy

Forslag til vedtak:

Nils Fjærvik og Camilla Solheim Turøy er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 214 900

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Rikke Salvesen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rikke Salvesen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Martin Jose Nielsen (39 stemmer)

Henning Salvesen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lill Kjempenes

Martin Jose Nielsen

Henning Salvesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nils Fredrik Fjærvik (49 stemmer)

Bente Hjøllø (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nils Fredrik Fjærvik

Bente Hjøllø

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Rikke Salvesen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rikke Salvesen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Camilla Skauge (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Camilla Skauge

8. Utvide styret

Fremmet av: Frida Breivik

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

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes mot forslaget.

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 51

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.

Fremmet av: Knut Skyberg

Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Neste årsmøte skal holdes fysisk

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 18

Antall stemmer for vedtak 2: 42

Antall blanke stemmer: 10

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Innføring av tuntillitsvalgte

Fremmet av: Knut Skyberg og Ove Ivar Hatlevik

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

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes i mot forslaget.

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 40

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Restaurering av lekeplasser

Fremmet av: Lars Elstad Lien

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

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes mot forslaget.

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 46

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Økning styrehonorar

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

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

Dagens honorarer ser slik ut :

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

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

Foreslås økt til:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Nye satser vedtas som beskrevet i forslag

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen er signert av:

Møteleder - Rikke Salvesen /s/

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6139

Olsvikmarken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Olsvikmarken Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6139>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Viktig informasjon ved gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Olsvikmarken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder Rikke Salvesen som møteleder.

Forslag til vedtak

Rikke Salvesen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

Forslag til vedtak

Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Rehabilitering av borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Gjennomføre rehabilitering ihht fremlagt presentasjon og forslag.

Vedlegg

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

Sak 5

Prioritet på lån

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

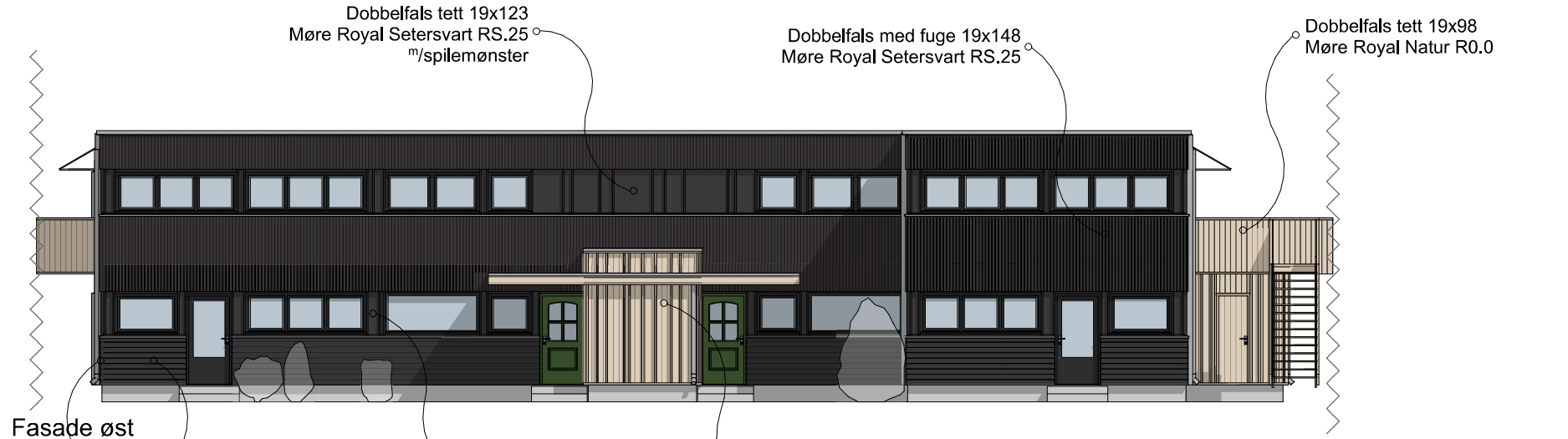
Styrets innstilling

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Forslag til vedtak

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Setersvart RS.25



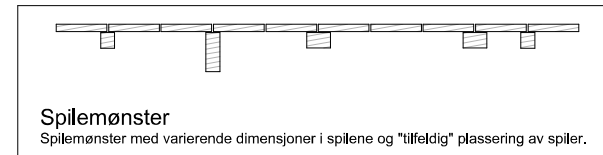
Fasade øst

Weatherboard er gjæret i hjørnene.

Weatherboard 19x148
Møre Royal Setersvart RS.25

Dobbelfals tett 19x123
Møre Royal Setersvart RS.25
m/spilemønster

Dobbelfals tett 19x98
Møre Royal Natur R0.0
m/spilemønster



Fasade nord

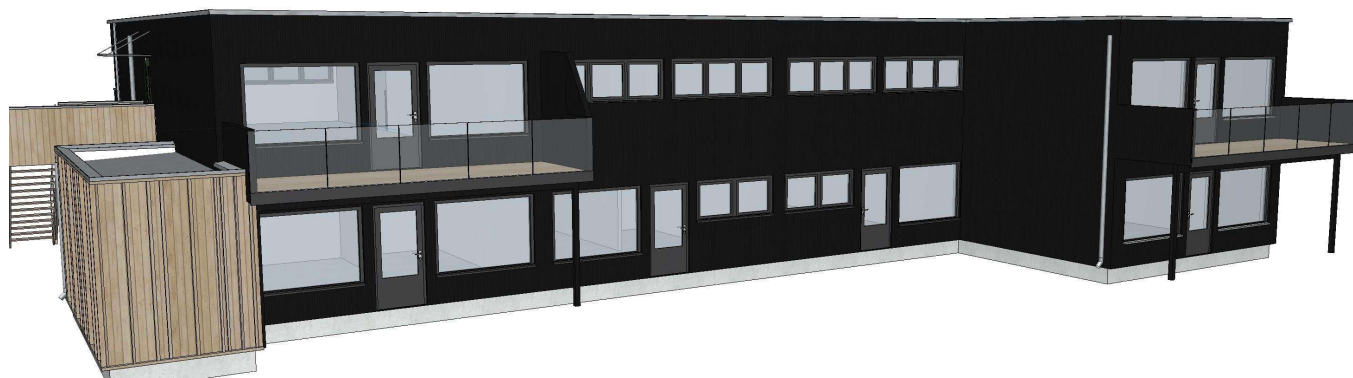
Dobbelfals med fuger 19x148
Møre Royal Setersvart RS.25

Dobbelfals tett 19x98
Møre Royal Natur R0.0
m/spilemønster

Rev.nr.	Beskrivelse	Dato utf.	Sign.

SKISSE 19.01.2024

Prosjekt: Olsvikmarken, 5183 BERGEN <i>Fasaderehabilitering og etterisolering.</i>	Kontroll prosjekt: Sign.: JBL Kontroll:
Tiltakshaver: Olsvikmarken borettslag Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning	Gnr./Bnr./Festn.: 24/142
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 11.01.2024
Tegning: Fasade Nord og Øst	Målestokk: 1:100 A3 Tegningsår: A40-01 Rev.:



SKISSE

19.01.2024

<p>Prosjekt: Olsvikmarken, 5183 BERGEN <i>Fasaderehabilitering og etterisolering.</i></p>	<p>Kontroll prosjekt: Sign.: JBL Kontroll: JBL</p>
<p>Tiltakshaver: Olsvikmarken borettslag Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning</p>	<p>Gnr./Bnr./Festnr.: 24/142</p>
<p>Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS</p>	 <p>BERGEN KOMMUNE</p>
<p>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</p>	<p>Dato: 11.01.2024</p>
<p>Tegning: Perspektiver 1. Illustrasjonstegninger.pdf</p>	<p>Målestokk: A3 Tegningsår: A40-03 Rev.: .</p>



SETERSVART RS.25

Vedlegg 1



Eksempel på spilevegg

MØREROYAL NATUR – NY



MØREROYAL SETERSVART – NY



MØREROYAL NATUR – VÆRPÅVIRKET 1-2 ÅR



MØREROYAL SETERSVART – VÆRPÅVIRKET 1-2 ÅR



SKISSE

19.01.2024

Prosjekt: Olsvikmarken, 5183 BERGEN <i>Fasaderehabilitering og etterisolering.</i>	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:	
	JBL	
Tiltakshaver: Olsvikmarken borettslag Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning	Gnr./Bnr./Festnr.: 24/142	
Prosjekterende:  HILLEREN PROSJEKTERING AS	 BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 11.01.2024	
Tegning: Materialer	Målestokk: 1:1.891	A3 Rev.: .

1. Illustrasjonstegning.pdf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Olsvikmarken borettslag

Velkommen til informasjonsmøte



Info. fasaderehabilitering

Agenda :

- Obos Prosjekt sin rolle – prosjektledelse og byggherreansvar.

v/ Prosjekt og byggeleder : Birger M. Bjørøy

- Hilleren prosjektering AS sin rolle – arkitekt og søknadstjenester

v/Arkitekt : Jonas Bakke Loddengaard

-Økonomi – Budsjettpris og beregnet økning i felleskostnader

v/ nest-leder Olsvikmarken BRL: Henning Salvesen

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

Styrets ansvar:

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

Nødvendig vedlikehold avgjøres av styret.

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

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

Byggherreforskriften inntreffer når et foretak setter i gang et tiltak.

Byggherreansvar vil da ligge på styret/borettslaget.

Obos prosjekt følger opp dette for styret.

Byggherrens plikter

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

Tilstand i dag:



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

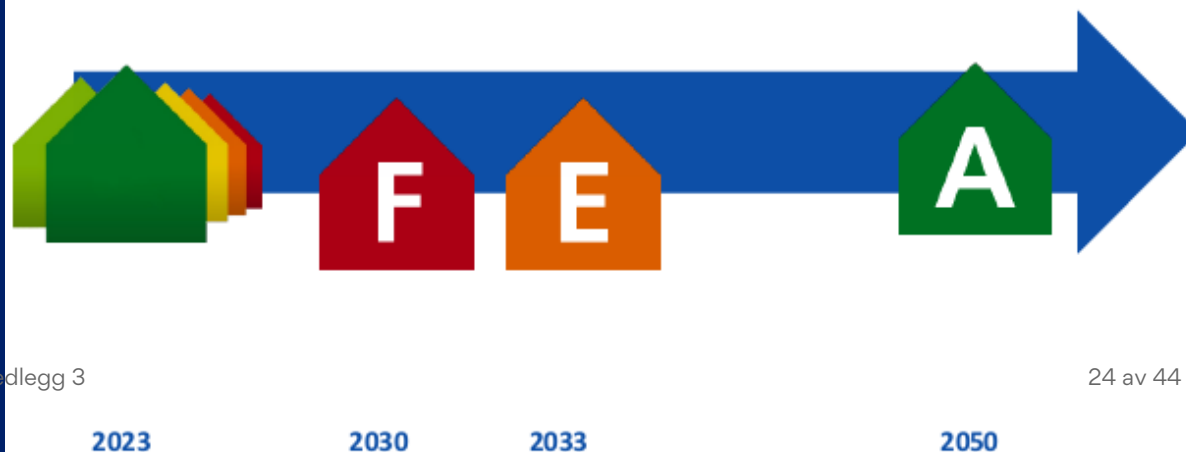


Litt om energirapporten:




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

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

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



Tiltakenes påvirkning på energimerke

Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke
Dagens bygningsmasse	273,31 kWh/m ²	
	Sum andel EI netto oppvarmingsbehov 100 %	
Etterisolere Fasade 10cm, Utskiftning av vinduer og balkongdører	233,47 kWh/ m ² 10 %	
	Sum andel EI netto oppvarmingsbehov 100 %	
Varmepumpe luft til luft (Ny karakter for beboere med installert varmepumpe)	169 kWh/m ² 44,5 %	
	Sum andel EI netto oppvarmingsbehov 62,8 %	

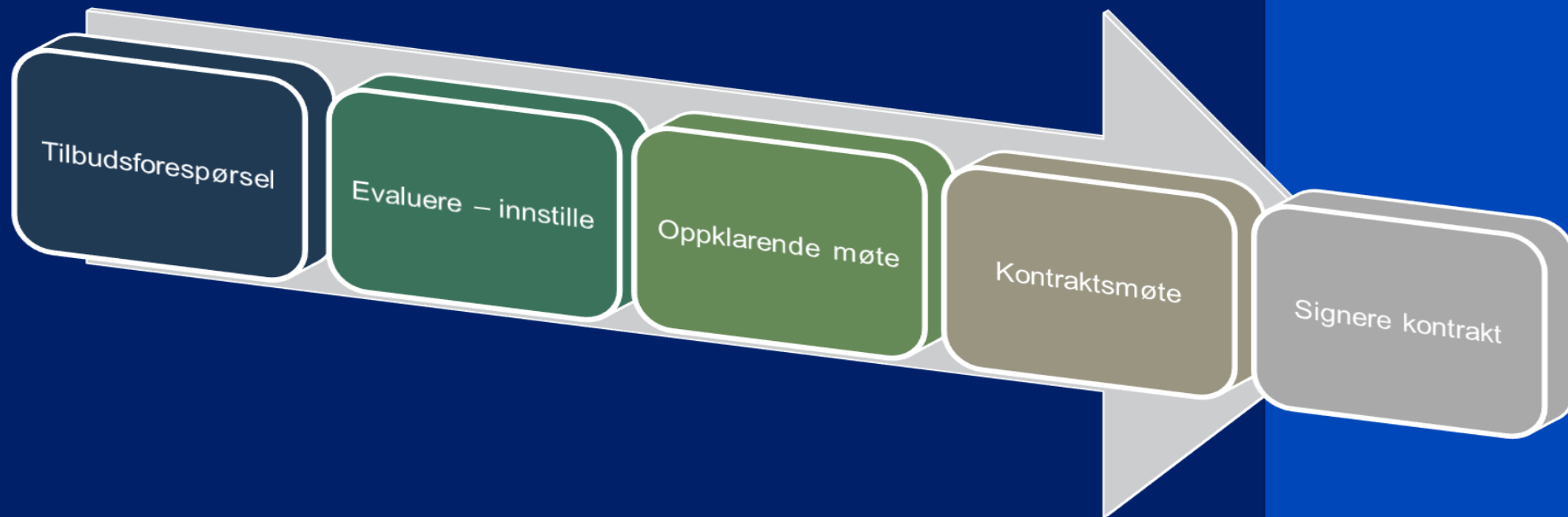
Balansert Ventilasjon

160,89 kWh/m²
57 %

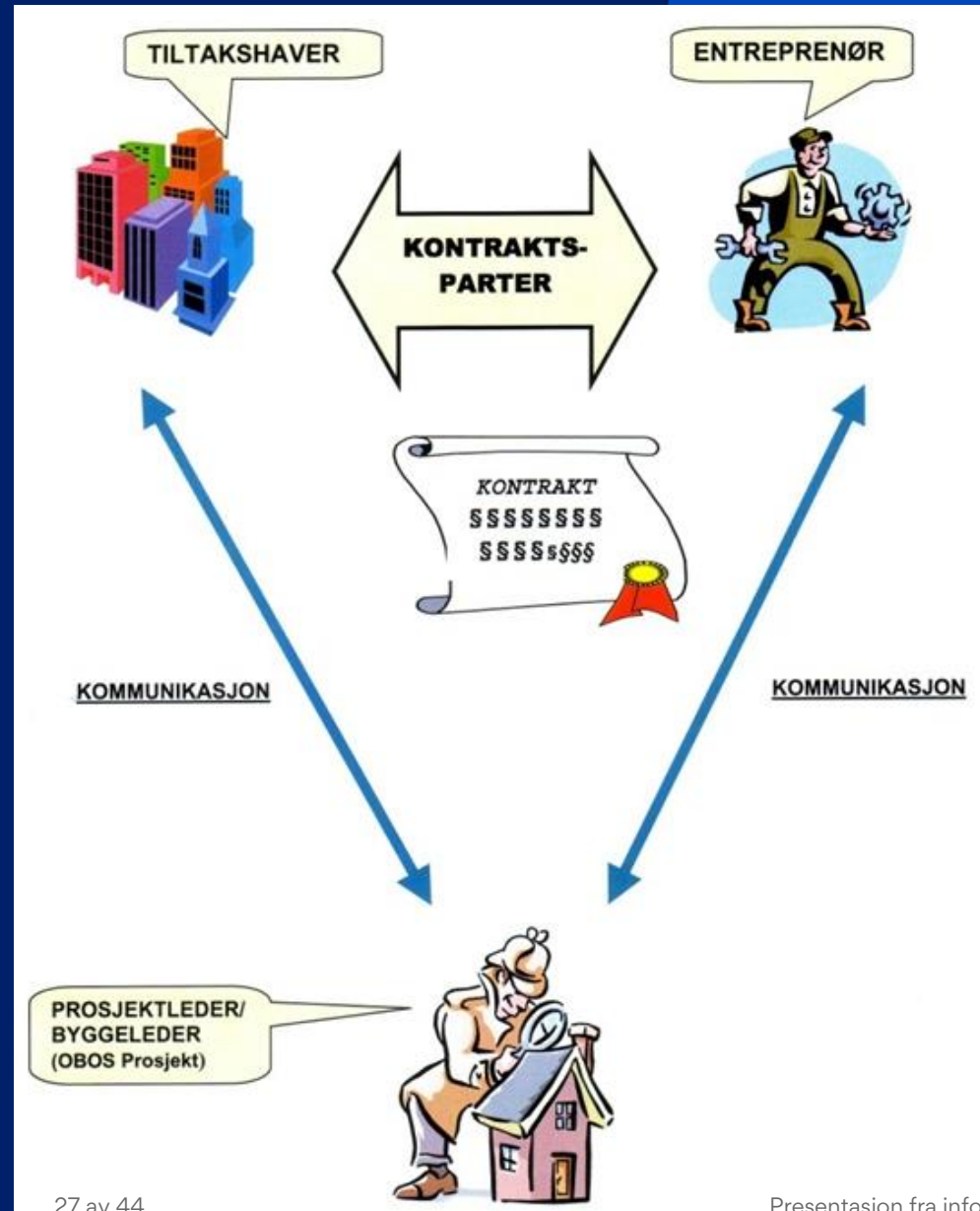


Sum andel EI netto oppvarmingsbehov 66,4 %

Prosesen i et prosjekt/prosjektledelse



Kontraktsparter – NS 8407:2011



Veien videre:

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i etterkant.

Mulig EGF før sommerferien.

Man vil der stemme over prosjektgjennomføring eller ikke.

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

Fullmakt kan benyttes.

Hilleren prosjektering/Jonas Bakke
Loddenggaard

Egen visning

Olsvikmarken borettslag v/Henning Salvesen.

Forutsetninger

Følgende forutsetninger er tatt med i beregning av nye felleskostnader:

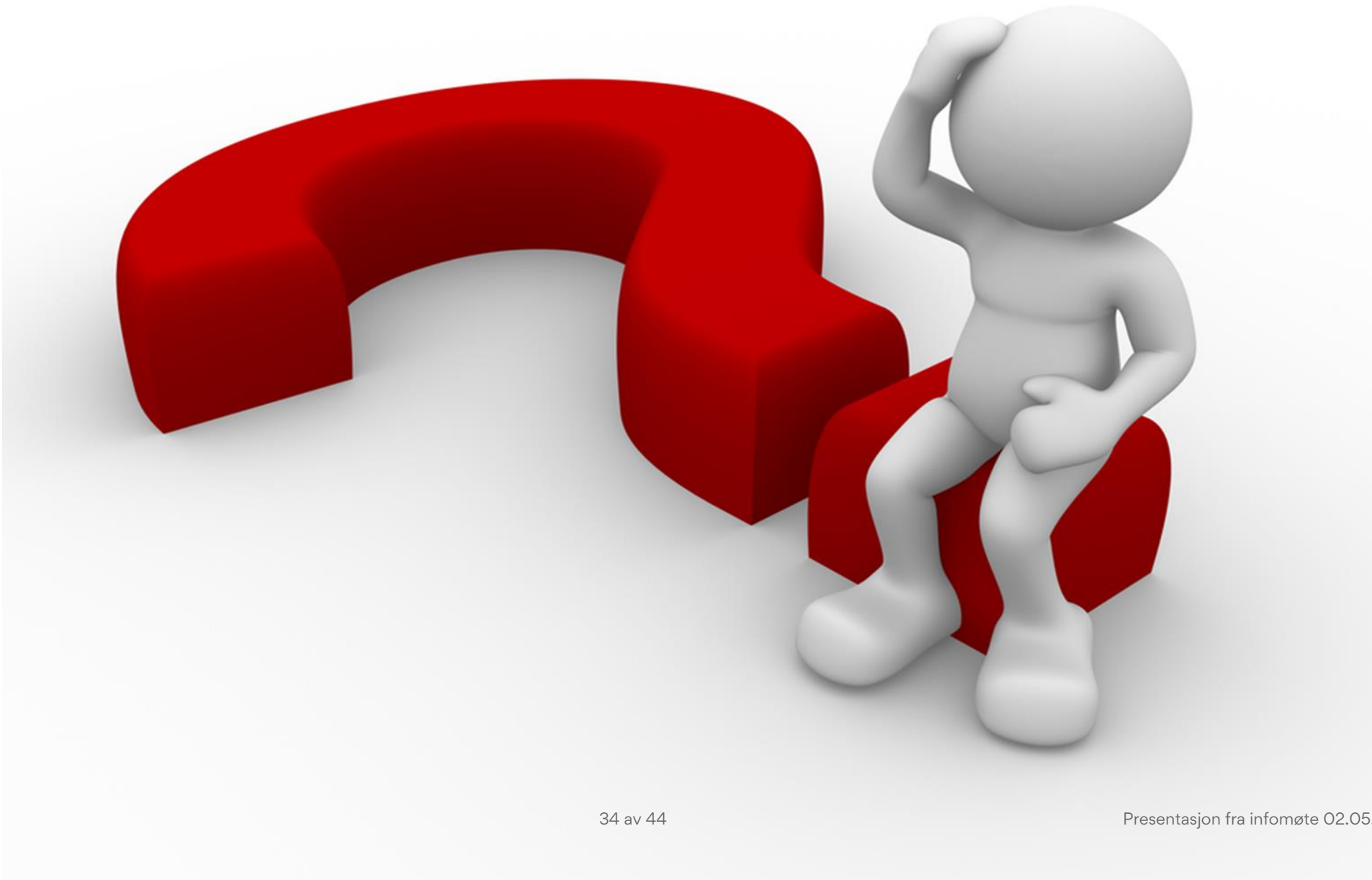
- Budsjettpris fra OBOS prosjekt 76 mill.
- Nytt låneopptak på 72 millioner – basert på at det brukes 4 millioner av oppsparte midler.
- Forventede årlige vedlikeholds besparelser er beregnet til 300 000,- (meget nøkternt tall)

Forutsetninger forts.

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

Økonomi/felleskostnader

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



Referat fra forberedende møte til ekstraordinær GF.

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

Agenda for møtet:

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

OBOS prosjekt:

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

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

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

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

Hilleren prosjektering:

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

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

Styret Olsvikmarken Borettslag:

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

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

Nytt låneopptak 72 000 000,-

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

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

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

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

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

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



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

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

Vedlegg med forklaringer:

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

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

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

Spørsmål fra beboere:

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

Følgende spørsmål ble stilt fra salen:

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

- **Altaner og terrasser?**
 - **De vil få tett rekkverk**

- Gjerder rundt vil tilpasses det nye uttrykket, detaljer rundt dette er ikke avklart på dette tidspunkt.

- **Hvorfor velger vi stående kledning?**
 - Velger liggende kledning de utsatte plassene da det er enklere å skifte ut ved råte o.l.
 - Stående kledning er valgt der det er balkong eller terrasse hvor stående kledning treffer.
 - Stående kledning vil også være med å bryte opp i brakke/fuglekasse følelsen som mange har i dag .
 -

- **Blir balkongene like i størrelsen?**
 - Arkitekt har gjort forarbeid for å tege inn korrekte størrelser.
 - Vi vil la balkongene stå slik de er i dag. De som ikke er søkt om før de ble bygget ut, vil tilbakestilles til original størrelse.

- **Solskjerming, er det tenkt noe på det?**
 - Arkitekt har ikke sett på dette. Dette er noe styret må se på, det er ikke tiltenkt solskjerming med som en del av dette prosjektet.
 - Styret velger et helhetlig uttrykk med tanke på vinduer.

- **Hvilket tidsperspektiv er det på prosjektet?**
 - Det baserer seg på hva resultatet blir etter en Ekstraordinær GF. Vi har sammen med obos satt et estimat på en byggetid på 2 år. Vi ønsker å holde byggetid så lav som mulig.

- **Hva er tenkt med de grønne dørene ?**
 - Under utarbeidelse av budsjettpris ble det diskutert hvor det skulle settes strek. Derfor ble det som utgangspunkt beholdt dagens dører. Styret innser at dette vil stå seg dårlig med det nye uttrykket. Det vil derfor bli tatt med ytterdører som står i stil i prosjektet.

- **Hva betyr dette med tanke på en verdiøkning?**
 - Det er ikke satt noe pris på hva en verdiøkning vil være. Vi kan kun konstantere at det vil være en verdiøkning.

- **Trappene- vil trinnene skiftes ut?**
 - De skiftes til strekkmetall, sklisikre osv.

- **Tretrapper inn til 4-roms på bakkeplan:**
 - Der er det beboer selv som har ansvar for vedlikehold. Derfor kan folk utbedre egen trakk selv.

- Er det mulig å få til at beboere selv kan få velge om de kan få sette opp glass eller lignende ved de innebygde trappehusene. Spesielt de med vær og vind fra nord?
 - Det er som utgangspunkt satt opp at det blir minst mulig individuelle tilpasninger, men det vil selvfølgelig bli tatt hensyn til at det må være fornuftig i bruk.
 - Det vil komme retningslinjer for hvordan dette blir, det vil i så fall bli en opsjon som entreprenør utfører.

- **Strekkefalltrapper – hundeeiere:**
 - Vi velger en variant som er litt mer perforerte slik at dyrene ikke vil ta skade av dette

- **Kledning på garasjen:**
 - Bordene gjøres mørke for å tilpasses resten av borettslaget. Dette er såpass på detaljnivå at vi er ikke kommet der

- **Helt svarte altanene – vil dette bli veldig varmt om sommeren?**
 - Det er fortsatt en åpen konstruksjon. Så arkitekt ser ikke på dette som et problem.
 - Styret vil ta dette med seg videre , og se på alternative løsninger, kanskje den lyse kledningstypen.

- **Er det mulighet for å få et åpne/lukke vindu i stuen?**
 - Sist det ble byttet så fikk noen anledning til å bytte. Vi ser for oss at det vil være mulig å få dette, men da kun vinduene i stue.
 - Utgangspunktet er at det byttes likt mot likt.
 - Men de vinduene i stue som det var mulig å velge vindu med åpning i forrige runde med vinduer, vil prøve gjøre dette mulig også denne gang.

- **Skilleveggene/ gjerder – er dette tenkt på?**
 - Disse tilpasses uttrykket. De er ikke en del av tegningene pr dags dato. Kledning vil bli byttet. Vi har ikke kommet på detaljnivå når det gjelder lengre leegger, mur osv. Dette må vi ta videre i prosessen

- **Leegger/terrasser – Kan det settes opp noe lyst på innsiden. Det vil bli veldig mørkt!**
 - Vi tar det med videre og skal se på muligheten for lyst treverk på innsiden, ref. spørsmål lengre oppe.

- **Kan borettslaget søke om IN (individuelle lån) lån:**
 - Ikke sjekket mulighet for det. Styret tar det med seg og ber OBOS hjelpe oss med muligheter, fordeler og ulemper.

- Er det et tidspunkt for hvor langt tilbake en kan søke om tilskudd (energi), altså er det lurt å vente på det ?
 - Om en skal sitte å vente på at tilskudd skal bli innført, så kan en vente lenge.
 - Erfaringsmessig er at kommer det en tilskuddsordning så går prisene opp, entreprenørene vil da ha mer for å utføre jobben. Grunnen er jo at da blir det ett rush med jobber som skal utføres.
 - Bygge bransjen er inne i en tid med lite aktivitet nå. Det vil derfor være svært gunstig for oss å gå inn i en anbudsrunde nå. Det vil være mange tilbydere som også slår seg positivt for prisen.

- Hva gjør Obos for å forsikre seg om at en entreprenør vi binner oss til ikke ryker:
 - OBOS prosjekt sjekker entreprenør grundig. Det blir sjekket opp dagens økonomiske situasjon. Samt at det kreves at utførende entreprenør stiller 10% bankgaranti. Mann kan dog aldri helgardere seg mot konkurs.
 - Den 8407 kontrakten som blir brukt er veldig gunstig for oss som byggherre
 - Det skal være innestående beløp på 7,5% , dette betyr at fullt beløp blir ikke utbetalt før overtagelse er ferdig. Det blir heller ikke fakturert for mer underveis enn arbeidet som allerede er utført.
 - Så man er ganske godt sikret

- Kan en betale ned lånet individuelt pr enhet:
 - Det er ikke så lett å få til i alle borettslag. Her sjekker vi med OBOS hva som er vanlig, og for og mot argumenter.

- Utfordringen med garasjen – hvordan vil dette prosjektet påvirke et sånt prosjekt:
 - Vi har hatt inne flere konsulenter, som sier at vi trenger ikke utføre noe. Det er ikke noe vi kan gjøre om vi ikke skal rive hele og bygge nytt
 - Vi gjennomfører vedlikehold for å hindre vanninntrengning.
Så enkelt oppsummert: det er ikke noe garasje-prosjekt

- Spørsmål fra salen på hvorfor arkitekt kalle kledningstype for Møre Royal, som er en leverandør :
 - Arkitekt forklarer at det er litt feil ordleggelse, fordi Møre Royal er brukt som eksempel ifm. Tegninger for å ha en konkret farge om material.
 - Når det skal hentes inn anbud på dette, så vil det være royalimpregnert kledning mann etterspør.

- Vil husleien øke med en gang eller etter byggestart, når noen må vente til slutten ?
Husleien vil øke samtidig for alle uansett hvor i byggeprosessen din rekke blir påbegynt.
Det er ikke avgjort 100% hvordan dette skal gjennomføres, men styret ser for seg en gradvis økning. Der vil det være slik at første økning kommer ved



OBOS

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

Referent: Rikke Salvesen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 6139 Selskapsnavn: Olsvikmarken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rikke Salvesen

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Rehabilitering av borettslaget

Gjennomføre rehabilitering ihht fremlagt presentasjon og forslag.

For

Mot

Sak 5 Prioritet på lån

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Olsvikmarken Borettslag

Organisasjonsnummer: 951387126

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder Rikke Salvesen som møteleder.

Forslag til vedtak:

Rikke Salvesen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

Forslag til vedtak:

Camilla Solheim Turøy og Stian Heggø Casetto

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Rehabilitering av borettslaget

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Gjennomføre rehabilitering ihht fremlagt presentasjon og forslag.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 8

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

5. Prioritet på lån

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

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

Styrets innstilling

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Forslag til vedtak:

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 12

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

Protokollen er signert av:

Møteleder - Rikke Salvesen /s/

Protokollvitne - Camilla Solheim Turøy /s/

Protokollvitne - Stian Heggø Casetto /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6139

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6139>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon vedrørende gjennomføring av møte

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

Saker til behandling

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

11. Restaurering av lekeplasser

12. Økning styrehonorar

Med vennlig hilsen,

Styret i OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Salvesen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Nils Fjærvik og Camilla Solheim Turøy

Forslag til vedtak

Nils Fjærvik og Camilla Solheim Turøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6139 Olsvikmarken Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024 Olsvikmarken Brl oppdatert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 214 900

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rikke Salvesen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henning Salvesen
- Lill Kjempenes
- Martin Jose Nielsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Hjøλλo
- Nils Fredrik Fjærvik

Vedlegg

1. INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL GENERALFORSAMLING 2025 .docx

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Rikke Salvesen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Camilla Skauge
-

Sak 8

Utvide styret

Forslag fremmet av:

Frida Breivik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes mot forslaget.

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.

Forslag fremmet av:

Knut Skyberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Neste årsmøte skal holdes fysisk

Forslag til vedtak 2

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

Sak 10

Innføring av tuntillitsvalgte

Forslag fremmet av:

Knut Skyberg og Ove Ivar Hatlevik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes i mot forslaget.

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

Forslag til vedtak

Gjeninnføre tuntillitsvalg ordningen

Sak 11

Restaurering av lekeplasser

Forslag fremmet av:

Lars Elstad Lien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller til at det stemmes mot forslaget.

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Økning styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Dagens honorarer ser slik ut :

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

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

Foreslås økt til:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Nye satser vedtas som beskrevet i forslag

Styrets årsrapport

Årsberetning Olsvikmarken Borettslag 2024

Rehabilitering:

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

LED belysning i garasjen:

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

Skader/vedlikehold:

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

Parkeringselskap:

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

Til generalforsamlingen i Olsvikmarken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Olsvikmarken Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 320 515. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

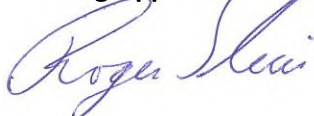
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 12.03.2025

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 679 499	2 993 292
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 320 515	2 690 128
Innsk. øremerk. bankkto		-6 982	-3 921
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 313 533	2 686 207
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 993 033	5 679 499

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Bergen, 12.03.2025

Styret i Olsvikmarken Borettslag

Rikke Salvesen/s/
Camilla Skauge/s/

Tom Are Endresen/s/
Henning Salvesen/s/

May Gaassand/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 171 300. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 082, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1979/80

Gnr.142/bnr.24 M. flere

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

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

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

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

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring OCAB	64 002
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	64 002

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-392
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-392

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 003 800
TOTALT	15 003 800

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.25

Selskapsnummer: 6139 Selskapsnavn: OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henning Salvesen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nils Fjærvik og Camilla Solheim Turøy er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Rikke Salvesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Henning Salvesen

Lill Kjempenes

Martin Jose Nielsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Bente Hjøllø

Nils Fredrik Fjærvik

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Rikke Salvesen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Camilla Skauge

Sak 8 Utvide styret

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

- For
- Mot

Sak 9 Forslag om fysisk årsmøte ved neste årsmøte.

Hvilket forslag stemmer du for?

- Neste årsmøte skal holdes fysisk
- Styret fortsetter å vurderer hvilken form som gjør at flest mulig kan delta.

Sak 10 Innføring av tuntillitsvalgte

Gjeninnføre tuntillitsvalg ordningen

- For
- Mot

Sak 11 Restaurering av lekeplasser

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

- For
- Mot

Sak 12 Økning styrehonorar

Nye satser vedtas som beskrevet i forslag

- For
- Mot



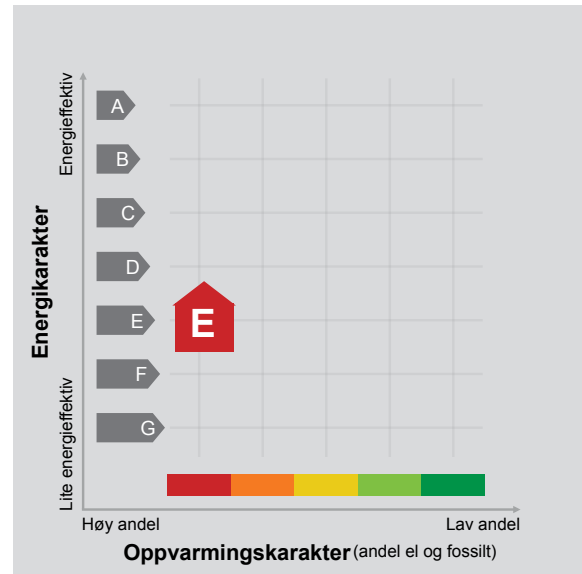
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Olsvikmarken 36
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139728912
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237433
Dato	19.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1977
Bygningsmateriale:
BRA: 104
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olsvikmarken 36	139728912	H0101	0	0	49

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1977

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	19 m ²
Areal tak	52 m ²
Areal gulv	52 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	28 m ²
Oppvarmet BRA	104 m ²
Totalt BRA	104 m ²
Oppvarmet luftvolum	250 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,36 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	205,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
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 årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.4.2019

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	143,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 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	211,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	25 452 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	244,73 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 497 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	215,26 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 387 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	25 452 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	25 452 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 142/24/0/0

Utlistet 30. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260499317	Grunneiendom	0	Ja	14 952,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

Skrevet ut 30. januar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 30.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 142/24/0/0

Adresse: Olsvikmarken 36 m.fl.



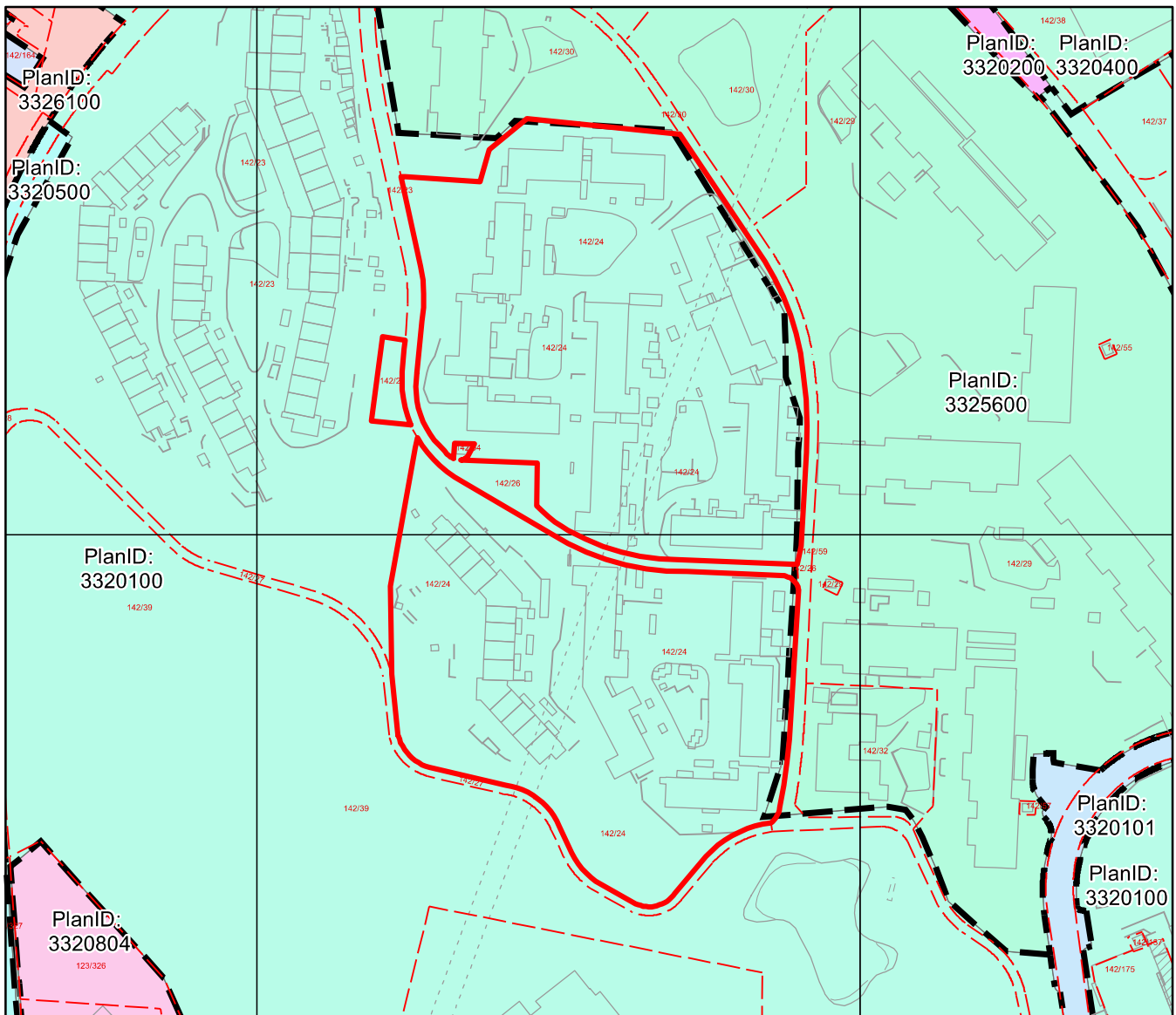
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

3320100, 3325600

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: 142/24/0/0

Dato: 30.01.2026

Adresse: Olsvikmarken 36 m.fl.

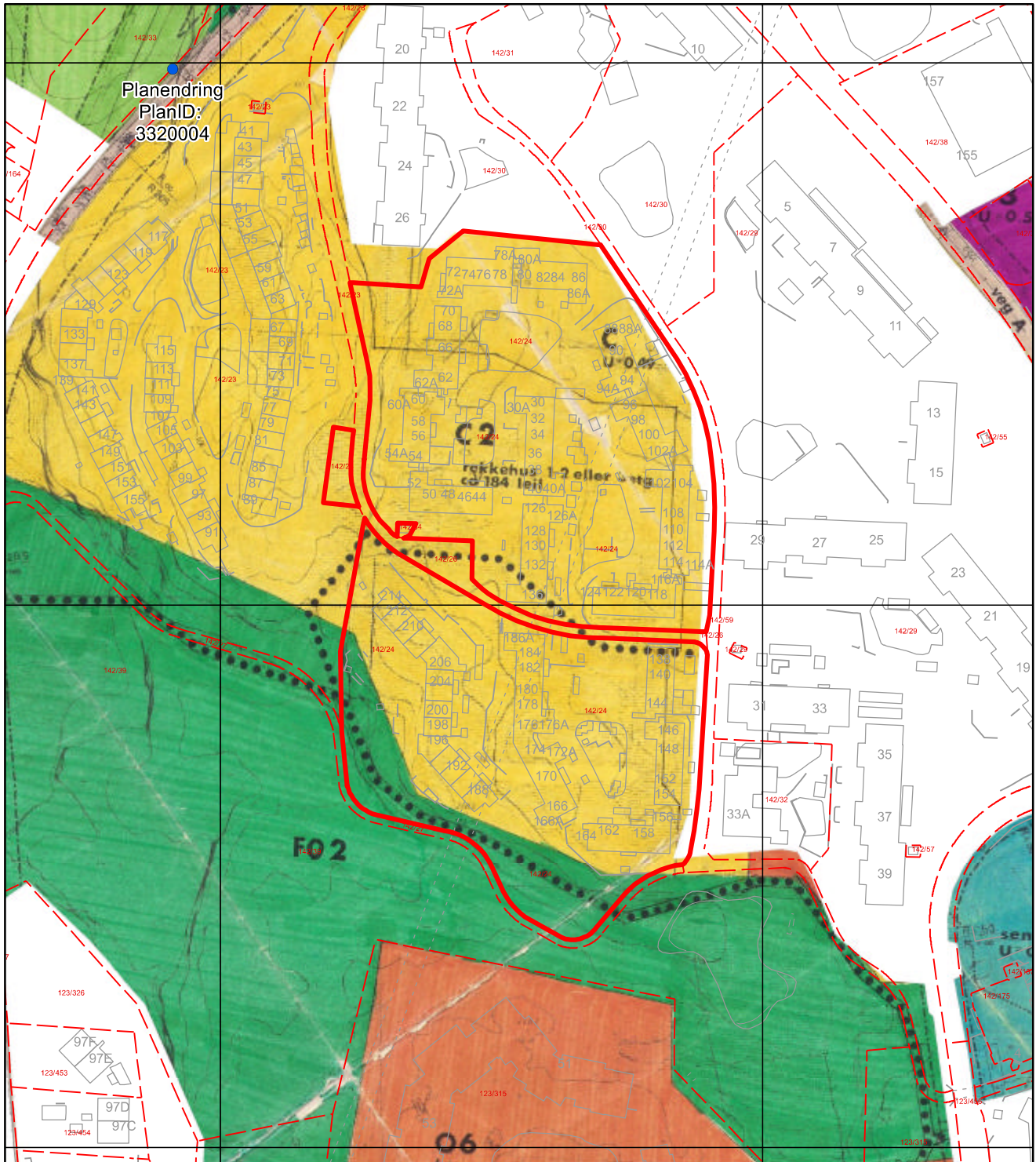


BERGEN
KOMMUNE

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
	ENEBOLIGER
	OFF. BEBYGGELSE
	SENTEROMRADE
	ERVERY

3. trafikkområder

	KJØREVEGER
	FORTAUER
	OFF. GATEVEGER

4. friområder

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

6. spesialområder

	FRILUFTSOMRADE
	VANNFORSYNINGSSOMRADE

Streksymboler m.v.

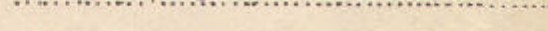
begrensningslinje



byggelinje



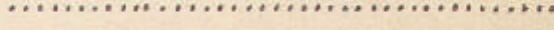
frisiktlinje



kraftlinje

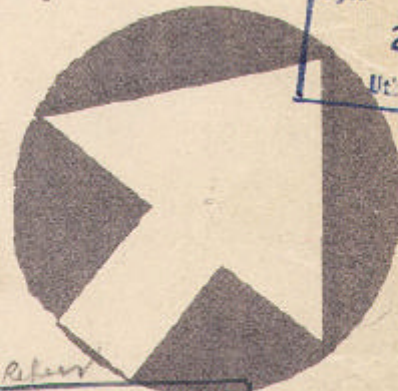


nåv. nedsl.feltgrense



	SJØ/VANN
--	----------

nordpil



Fyll.
22 FEB. 1975
US...

BYUTVIKLINGSKONTORET
REGULERINGEN
8 JUNI 1975
Arkiv: 304/4
Saksb. *H. H. H.*

16.1.75
2.1.75
H. H. H.
NAV

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

LEDET AV *AW/ME* | KONTROLLERET | BERGEN DEN *13.12.74*

aall & lökeland a/s | MÅST. 1:1000 | 0,50 MP

ARKITEKONTOR BERGEN OSLO

KLOPPEDALSVEI 104 TORP BERGEN TELEFON 051 87 24 57
MARESVEI 20 122 HOVÅN EGG TELEFON 021 20 05 07

337 **69** **B**

332.01

~~332~~




BERGEN
KOMMUNE

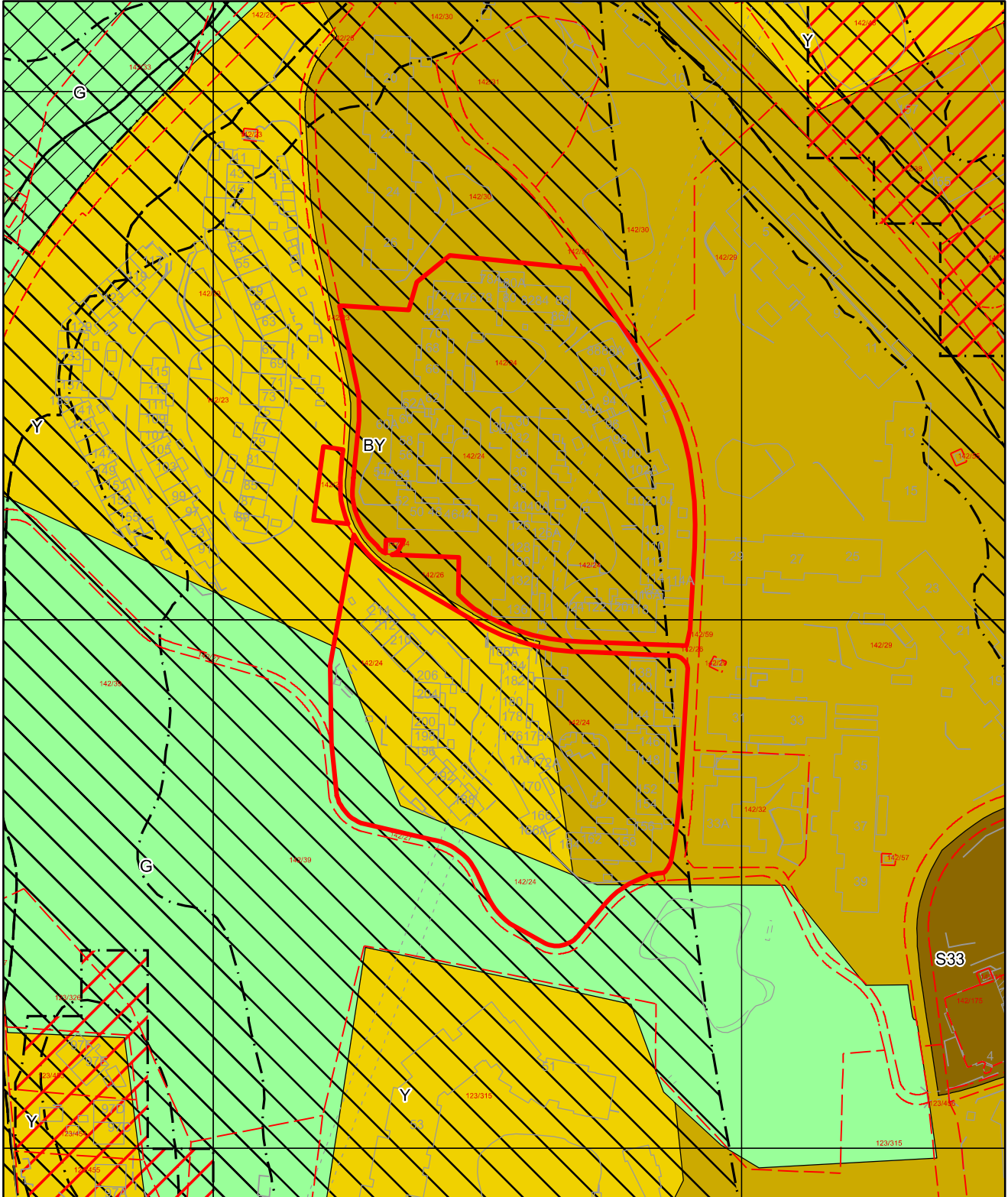
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/24/0/0
Dato: 30.01.2026 Adresse: Olsvikmarken 36 m.fl.












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

 Eiendomsmarkering (3)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn landskap	 Sentrumskjerne
	Faresone	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Ytre fortettingssone
	Støysone rød	 Grønnstruktur