NORDVIK

Olsvikstallen 21

3 soverom | 130 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Olsvikstallen 21

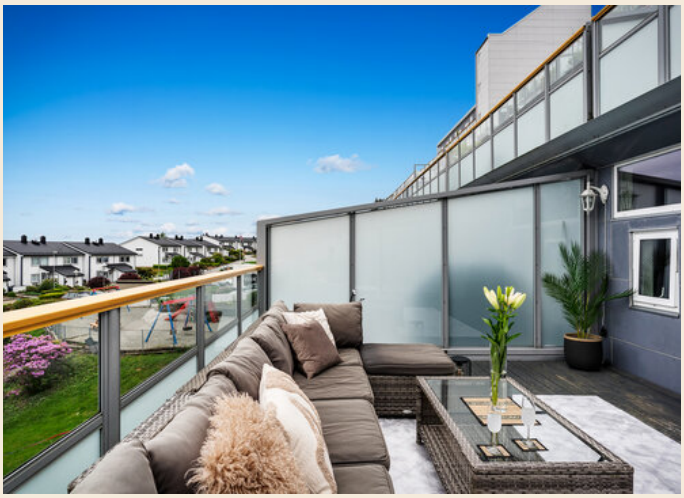
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
67	Nabolagsprofil
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.06.2026









Nøkkelinformasjon

Stilig leilighet over to plan med attraktiv beliggenhet. Terrasse på 25m² og garasjeplass m/lader. Bad oppgradert i 2018

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 575 503,-**
Fellesgjeld	**576 007,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 495,-**
BRA-i	**130 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Olsvikstallen 21! En herlig familiebolig med beliggenhet i et populært borettslag. Her bor du sentralt i et trygt og familievennlig område med kort vei til turmuligheter, fritidstilbud, buss og matbutikk.

- Balkong på 25 m² med gode solforhold midtsommers
- Disponerer en garasjeplass med elbillader
- Bad oppgradert i 2018
- Tv/internett inkludert i felleskostnadene
- Masse oppbevaringsplass i innvendige boder på totalt 21 m²

Området:

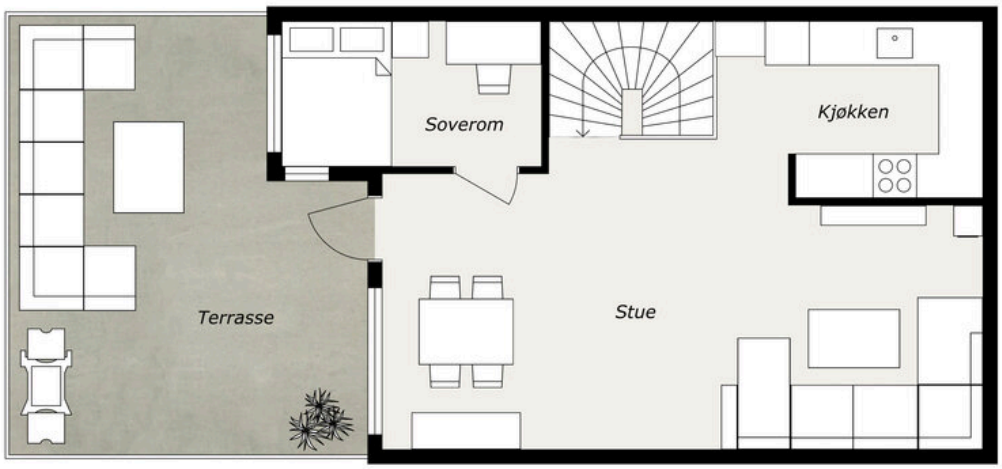
- Lekeplass like utenfor
- 2 min gange til buss
- 3 min gange til Coop Extra Olsvik
- 8 min kjøring til Thon Senter Vestkanten
- Gangavstand til flere barnehager og skoler
- Kort vei til nydelige turområder, bla. Lyderhorn og Grøntuen

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

IMOTIV.NO

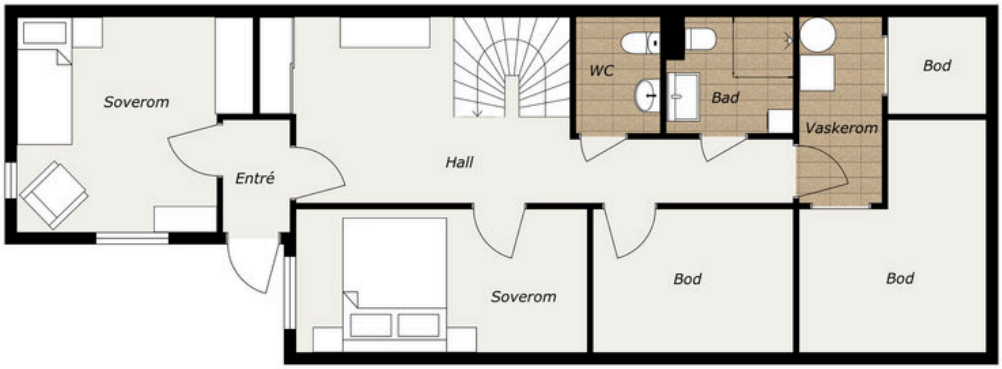
Olsvikstallen 21
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Olsvikstallen 21
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

1. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0146/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Olsvikstallen 21, 5184 OLSVIK
Gnr 142, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 3 i Olsvikstallen Borettslag, org.nr. 945630787

Selger
Lisbeth Bergsvik

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
576 007,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 566 007,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 575 503,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 585 003,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 130 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entre, 2 soverom, mellomgang/hall, 3 boder, toalett, bad og vaskerom.
Total BRA: 81 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Kjøkken/trapp, stue og soverom.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 25 kvm. Takterrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Selger opplyser at andelen disponerer en ekstern gitterbod. Takstmann har ikke tatt oppmålingen av boden, og det er derfor uvisst hvilket areal denne har. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten går over 2 plan og inneholder:
- 1. etasje: Entré, 2 soverom, mellomgang/hall, 3 boder, toalett, bad og vaskerom.
- 2. etasje: Kjøkken/trapp, stue og soverom.

Parkering
Selger opplyser at andelen disponerer en parkeringsplass med elbillader i borettslagets felles garasjeanlegg. Plassens størrelse og bruk er begrenset, og kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
- Malt soverom.

2019:
- Ny parkett i stue, gang og soverom.
- Ny tapet i gang.

2018:
- Bad er oppgradert i form av egeninnats.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Tom Eikemo rørlegger med fagbrev.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært. Totalrehabilitert bad med rør i rør I 2018 egeninnsats av Tom Eikemo rørlegger med fagbrev.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Varmekabler på bad har ikke samsvarserlæring men har blitt sjekket og målt av Service elektrikeren i etterkant og ingen feil er funnet. Informasjon er lastet opp i boligmappen. Varmtvannstank ble også skiftet av Tom Eikemo.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Juni 2026 av Service Elektrikeren. Info er lastet opp i boligmappen. Men det er ikke en utvidet kontroll. Kontroll av brytere/ kontakter og dimmere. Nytt sikringsskap 2025.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Alle beboere med garasje får tilbud om elbillader via Aneo. Aneo står for ansvaret med installering.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Tom Eikemo rørlegger med fagbrev
Arbeidet er godkjent i regi av styret og MTett. Bytte av sluk og nytt rør i rør system.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Bytte av fasade og utbygget altan. Info om firma og dato kan fåes av styret.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Juni 2026 Styret i Olsvikstallen borettslag har info.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Fukt på gammelt bad. Ingen tegn til fukt etter at badet er rehabilitert. Målt av takstmann 2026.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Undersøkt av takstmann juni 2026 og funnet noe tegn til fukt i vegg fra innerste boden og ut mot fjell/berg. Ifølge takstmann er dette normalt på gammelt bygg.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Sjeggkre på badet før 2018 men ingen tegn til sjeggkre etter oppussing.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Borettslaget holder på å rehabilitere bad. Husleie skal økes ca 2000 kr ila 2 år.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong. Gulv mot grunn er støpt gulv på grunn.
- Yttervegger av tre/betong med betong, tre og platefasade.
- Etasjeskiller av betong.
- Flat takkonstruksjon tekket med asfaltpapp eller lignende.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Vaskerom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Rom under terreng.
- Kjøkken - Overflater og innredning.
- Toalettrom.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Ventilasjon.
- Våtrom - Overflate gulv.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk.
- Våtrom - Ventilasjon.
- Våtrom - Dokumentasjon.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon og loft.

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav. Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Lovlighet/HMS:
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde:
- Soverommet i U. etasje har for små vindusflater, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys. Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom. Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
- Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for store åpninger mellom spiler og trappetrinn samt manglende håndløper. Avvikene medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Rekkverket er målt til 97 cm. Dagens krav er 100 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Platetopp.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 495,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, fellesgjeld, renhold, garasje, strøm elbil og dugnad.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Garasje kr 325,-
- Andel finans kr 1 983,-
- Dugnad kr 50,-
- Strøm elbil kr 9,-
- Renhold kr 100,-
- TV-anlegg kr 554,-
- Felleskostnader kr 4 474,-

Felleskostnadene kan bli besluttet å øke etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Felleskostnadene vil øke i forbindelse med rør- og baderomsrehabiliteringen, men det er pt. uvisst hvor mye det er snakk om.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 045 269,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 181 077,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av totalt 184 boenheter fordelt på 154 blokkleiligheter i fire terrasseblokker og 30 rekkehus.

Borettslagets hjemmeside; http://olsvikstallen.no/

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Olsvikstallen borettslag og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 576 007,-pr. 18.06.2026

Borettslaget har per 18.06.2026 en samlet fellesgjeld på kr 111 167 452,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Nordea Bank Abp, Filial i Norge
Annuitetslån
Rentesats: 5,30%, flytende-
Andel av saldo: kr 360 796,-
Innfrielsesdato: 30.12.2052

Nordea Bank Abp, Filial i Norge
Annuitetslån
Rentesats: 5,30%, flytende
Andel av saldo: kr 45 141,-
Innfrielsesdato: 30.12.2052

Nordea Bank Abp, Filial i Norge
Annuitetslån
Rentesats: 4,64%, flytende
Andel av saldo: kr 170 070,-
Innfrielsesdato: 30.03.2066
Avdragsfrihet til og med mars 2066. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke i forbindelse når avdragsfriheten utløper.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har en pågående rør- og baderomsrehabilitering. Styreleder opplyser om at vannrørene i ca. 130 av 184 andeler må rehabiliteres. Styreleder opplyser videre om at det er tatt opp et rammelån på ca. kr 60-70 millioner. Det er pt. uvisst hvor mye fellesgjelden og felleskostnadene for denne andelen vil øke med.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 123 000,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87825244

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 37 179 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
I februar-april 2026 ble det foretatt en radonmåling i borettslaget. Styret opplyser at det i hovedsak ble målt lave verdier, godt under anbefalt tiltaksgrense. Styret opplyser videre at det var kun to av leilighetene som har fått målinger hvor enkle tiltak anbefales. Denne leiligheten var ikke en av de.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
En flott leilighet med rolig og attraktiv beliggenhet i Olsvikstallen Borettslag. Et etablert boligområde med gode naboforhold og nærhet til flott natur, samtidig som det er kort vei til hverdagslige servicetilbud. Et populært og barnevennlig nabolag som passer godt for familier og andre som setter pris på fred og ro.

Fra boligen er det kun 2 minutters gange til busstoppet i Olsvikstallen med linje 24, 40, 40E og 49. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Olsvik, samt Kiwi Olsvik som du finner en kort spasertur/kjøretur unna.

Thon Senter Vestkanten ligger bare 5 minutters kjøretur fra boligen. Her har man et variert utvalg av aktiviteter som blant annet badeland, bowling, iskanten og treningssenter. Senteret byr også på gode shoppingmuligheter med et godt tilbud av butikker og flere spisesteder.

Det er flotte turmuligheter i området som Lyderhorn og Grøntuen. Det er også andre turmuligheter i området som blant annet Olsvikløypen og Olsvikparken.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Venner i borettslaget, solforholdene og altanen. Nærbutikken Coop.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Det er mest eldre mennesker som bor her, rolig, få barn. trygt og ingen gjennomgang fra andre borettslag. En god del av beboerne har hund.

Fortell litt om nærmiljøet og området generelt
- Det er Coop og Kiwi nærbutikk. Skole like i nærheten, barne-, ungdom-, og videregående skole. Stor krossbane for sykler og nylig opparbeidet lekeplass med skolen, klatrestativ og div. Inshape treningssenter. Busser går ca. hvert 30 min. Frisør, lege, fysio og kebab like i nærheten.

Hva er dine favoritt-turer i området?
- Lyderhorn og Alvøskogen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.02.1983. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Justering av lukkemekanismen på brannklassifiserte dører.
2. Montering av mekanisk røkavtrekk i garasjene.
3. Merking av rømmingsveiene.
4. Montering av brannslokkingsapparater i garasjene.
5. Ballplassen syd for T.1 må opparbeides snarest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for:
- Ventilasjonsanlegg datert 04.01.1985.
- Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus datert 19.04.2010.

Takstmann gjør oppmerksom på:
Elektrisk anlegg:
- Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav. Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Lovlighet/HMS:
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde:
- Soverommet i U. etasje har for små vindusflater, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys. Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom. Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
- Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for store åpninger mellom spiler og trappetrinn samt manglende håndløper. Avvikene medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Rekkverket er målt til 97 cm. Dagens krav er 100 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt:
- Deler av to av bodene i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som fellesareal, men er nå innlemmet i leiligheten, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
En større del av eiendommen (90,0%) er iht. Laksevåg. Loddefjord Nord, Område 4, Olsvikskjenet felt 2, Olsvikstallen, ikrafttrådt 01.09.1980, regulert til terrassehus 5-9 etasjer.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Funksjonell strandsone - berøringsgrad 17,9 %
- Vei støy - gul sone - berøringsgrad 14,6 %
- Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose - gul sone - berøringsgrad 8,3 %
- Vei støy - Rød sone - berøringsgrad 2,8 %

Faresone i kommuneplanen:
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - Berøringsgrad 40,6%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 142/92 - Fæsteråsen 377 - Vinterhage som tilbygg til bolig. Saksnr: 202611927-3. Kan medføre noe byggestøy.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst en servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om bebyggelse.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har en pågående rør- og baderomsrehabilitering. Styreleder opplyser om at vannrørene i ca. 130 av 184 andeler må rehabiliteres. Styreleder opplyser videre om at det er tatt opp et rammelån på ca. kr 60-70 millioner. Det er pt. uvisst hvor mye fellesgjelden vil øke med som følge av dette. Det er estimert at det månedlige beløpet for felleskostnader skal øke med ca. kr 2 000,-. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er et estimat og at endringer derfor kan forekomme.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 146 267,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juli 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner

Tlf. 97712544

Megler 2
Cathrine Eimstad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98693579

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Olsvikstallen 21
5184 OLSVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1982
BRA:	130 m^2
BRA-i:	130 m^2
Rapportdato:	24.6.2026 (Gyldig til 24.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	10	1	1

Supertakst

GNR: 142 BNR: 43 ANR: 3

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Olsvikstallen 21
5184 Olsvik

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav. Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vaskerom.	TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid Rommet har naturlig avtrekk med klaffventil på yttervegg uten tilluft.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG-2 pga fuktnivå og feil byggemåte med bruk av plastfolie
Kjøkken - Overflater og innredning	- Det er påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin: svelging på underside av benkeplate og i skap ved vask.
Toalettrom	- TG-2 er satt på bakgrunn av manglende tilluft samt løst toalett.
Avløpsrør	-TG-2 pga alder på avløpsrør
Vannledninger	- Det er registrert avvik ved fordelerskap: overløp fra fordelerskap mangler drensrør til avløp - Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon: vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon
Våtrom - Overflate gulv	- Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: flatt gulv i dusjsonen
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- TG-2 pga usikkerhet rundt avsluttningen/oppbrett av membran ved dørterskel. - Det er påvist feil utførelse,Baderomsplater ved sisterne er lagt ned til bakken.: ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger
Våtrom - Ventilasjon	TG-2 pga manglende tilluft for optimal ventilering.
Våtrom - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Sove rommet i u etasje har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for store åpninger mellom spiler og trappetrinn samt manglende håndløper.

Avvikene medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Rekkverket er målt til 97 cm. Dagens krav er 100 cm.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.6.2026	**24.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Lisbeth Bergsvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Olsvikstallen 21, 5184 Olsvik**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**142**	Bruksnr:	**43**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**3**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1982** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong. Gulv mot grunn er støpt gulv på grunn.
Yttervegger av tre/betong med betong, tre og platefasade.
Etasjeskiller er av betong.
Vinduer med 2-lags isolerglass
Flat takkonstruksjon tekket med asfaltpapp eller lignende

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad, gulvbelegg på vaskerom. Laminat på øvirge rom.
Vegg- Flier på bad. Ellers malt overflate på øvrige rom.
Tak- Malt slett himling på øvirge rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på bad, vaskerom, toalett og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1982 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 forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Bad er oppgradert i form av egeninnats (kilde: Eier)	Nei
2025/2026	Det er fremlagt samsvarserklæring på sjekk av varmekable på bad av service elektrikkeren as i 2026/ Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende arbeid utført av Service elektrikeren as: 2026: Festet løse kabler, kontrollert og sett over kobling i dimmer og utvendig stikk og diverse utbedringer i leiligheten/ 2025: Byttet innmat i sikringsskap i henhold til tilbud./ Montering av rehab ramme med merking./ 1 stk 25A jordfeilautomat/ 4 stk 15A jordfeilautomat/ 3 stk 10A jordfeilautomat/ 1 stk overspenningsvern/ Fjerning av strømmåler kjøkken/. 2025: Skiftet defekt bryter og stikkontakt på soverom./ Arbeidsbeskrivelsen er hentet fra samsvarserklæringem	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**81**	**81** Romfordeling: -Entre: 2,2 m² -Soverom: 12,4 m² -Mellomgang/hall: 18 m² -Soverom: 13 m² -Bod: 9,2 m² -Toalett: 2,6 m² -Bad: 3,3 m² -Vaskerom: 4,3 m² -Bod: 10 m² -Bod: 1,8 m² Takhøyde målt i mellomgang. 2,42 m 4,3 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**49**	**49** Romfordeling: -Kjøkken/trapp: 13,2 m² -Stue: 27,7 m² -Soverom: 7,5 m² Takhøyde målt i stue. 2,37 m 0,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**25**
Totalt m²	**130**	**130**	**0**	**0**	**25**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng TG-2





Type rom under terreng	**Innredet**
Rom under terreng benyttes i hovedsak som bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**
Beskrivelse av hulltakingen:	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på bod	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**
Angi måleresultater av fuktmåling	

Måleresultater ved fuktmåling:
– Treverk: 17 vekstprosent
– Relativ fuktighet (RF): 76,4 vekst prosent

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader Fare for mugg, stripet borebille

Det gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Oppsummering **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå/terreng er en fukt utsatt konstruksjon, hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Risikokonstruksjon, og der tilstanden er uviss. Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Denne konstruksjonen vurderes å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som damsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
- Risikokonstruksjon.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader Fare for mugg, stripet borebille

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å holde situasjonen under oppsikt ved jevnlige målinger av fukt. Ettersom at det ikke er avdekket råteskader kan det tenkes at dette er forhold som varierer med årstidene (temperatur og luftfuktighet) og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader

Kun demontering/åpning av påforete kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

6.2 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Takterrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**

Takterrassen er delvis over innvendige rom. Den er over entre og soverom i u etasje. Det er tett dekke over utvendig inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Terrassen er oppgradert i regi borretslaget/sameiet for ca 10 år siden. (2014-2015) (Kilde: Eier)

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Annet**

Tekking er ikke synlig for kontroll og ikke kontrollert hvilke type utførelse det er på tekking.

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**

Fallforhold på selve tekkingen lot seg ikke kontrollere. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Ikke mulig å kontrollere selve tekkingen, uten demontering av terrassebord dekke. Det er lagt opp til nedløp ved dør under takterrasse, langs vegg. Sluk er ikke synlig for kontroll. Vannsikkerheten virker derfor å være ivaretatt.. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Tekking er fra ca 2014-2015 i regi borretslaget / sameiet (Kilde: Eier)

Oppsummering — **TG-1**

Takterrasser er en type konstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Evt. beslag/oppbrett langs vegger var ikke mulig å kontrollere.

6.3 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Ytterdør
Vinduer med 2-lags isolerglass
Balkong dør med 2-lags isolerglass

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindu skiftet i perioden i 2008 (Kilde: Dato stempel i glasset) Terrassedør er skiftet 2008 (Kilde: Dato stempel i glasset)	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.4 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Utvendige forhold er ikke kontrollert i denne rapporten. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Det er ikke registrert avvik basert på innvendig visuell kontroll. TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg	

6.5 Kjøkken TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask. Integrerte hvitevarer: -Stekeovn -Platetopp -Ventilator Frittstående hvitevarer -Kjøleskap -Oppvaskemaskin Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv. -Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- Svelging på underside av benkeplate og i skap ved vask.

Beskrivelse:
Det er registeret svelging på underside av benkeplate mot oppvaskemaskin samt svelging/skade i bunnplate ved skap til vask.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**

Slitasje og svelging på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftinger etter behov.

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Sove rommet i u etasje har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for store åpninger mellom spiler og trappetrinn samt manglende håndløper.

Avvikene medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Rekkverket er målt til 97 cm. Dagens krav er 100 cm.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**

Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft, noe som kan redusere ventilasjonen effektivitet.

Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Toalett er løst.

Beskrivelse:
Det registreres at toalettet er løst ved belastning. Forholdet vurderes å være et avvik fra normal funksjon og har mangelfull innfesting mot gulv.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifning, økt luftfuktighet og lengre uttørkingstid etter bruk av rommet.

Løst toalett kan medføre belastning på avløps og vanntilkoblinger, noe som over tid kan føre til lekkasjer eller skader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredstillende tilluft, eksempelvis ved luftespalte under dør eller annen egnet løsning for å sikre bedre ventilasjonsforhold.

Det anbefales å kontrollere innfesting og tilkoblinger, samt feste toalettet på nytt slik at det står stabilitet og fungerer som tiltenkt.

6.8 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Enkelte rørstrekk er skiftet

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene fra byggeåret har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering	TG-2

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

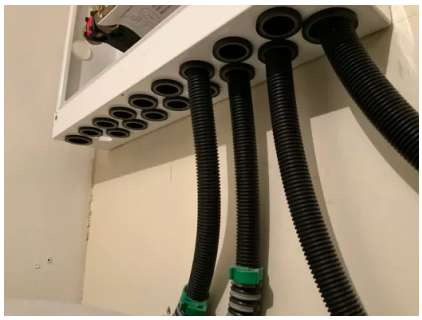
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.9 Vannledninger TG-2







Hovedstoppekran plassert på vaskerom.

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2019. Det er og skiftet til kjøkken. (Kilde: Eier)

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap plassert på vaskerom.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Overløp fra fordelerskap mangler drensrør til avløp

Beskrivelse:
Det registreres at overløp/lekkasjeutløp fra fordelerskapet mangler drensrør til sluk eller annet egnet avløpspunkt. Eventuelt lekkasjevann vil derfor renne ut av skapet og bli synlig på vegg og gulv, men uten kontrollert bortledning..

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Kobberør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Ved lekkasje kan vann renne ned langs vegg og gulv før det når sluk. Dette kan medføre fuktbelastning på omkringliggende overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for lokale fuktskader.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Anbefaler å montere rørstuss til overløp fra fordelerskap som ledes til utslagsvask/sluk.

6.10 Elektrisk



Beskrivelse	
Innmaten i sikringskap er skriftet i 14.05.25 utført av service elektrikeren as	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på hele elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på hele elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Uten nærmere kontroll er det usikkert om anlegget har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og funksjon. Dette kan medføre økt risiko for feil, varmgang eller brann.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Det er fremlagt samsvarserklæring på sjekk av varmekable på bad av service elektrikkeren as i 2026

Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende arbeid utført av Service elektrikeren as:
2026:
Festet løse kabler, kontrollert og sett over kobling i dimmer og utvendig stikk og diverse utbedringer i leiligheten

2025:
Byttet innmat i sikringsskap i henhold til tilbud.
Montering av rehab ramme med merking.
1 stk 25A jordfeilautomat
4 stk 15A jordfeilautomat
3 stk 10A jordfeilautomat
1 stk overspenningsvern
Fjerning av strømmåler kjøkken.

2025:
Skiftet defekt bryter og stikkontakt på soverom.

Arbeidsbeskrivelsen er hentet fra samsvarserklæringem

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2021**
Størrelse	**194 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Mekanisk avtrekk på bad, kjøkken, toalett og vaskerom.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

6.13 Våtrom TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og baderomsplater på vegg, og er utstyrt med dusj, servant og innebygd sisterne. Rommet har mekanisk ventilasjon uten tilluft for optimal ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er sist oppgradert i 2018 i regi eier (Kilde: eier)

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flatt gulv i dusjsonen

Beskrivelse:
Gulvet er tilnærmet flatt med begrenset fall mot sluk. Forholdet kan medføre vannansamling og økt fuktbelastning over tid.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100. Våtrommet er imidlertid utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Grunnet oppkant ved dør på ca 50 mm vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Det er påvist avvik i fallforholdene i dusjsonen, slik at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Vann som blir stående eller renner feil vei øker belastningen på tettesjiktet og gir risiko for at vann brer seg utover gulvet og inn i tilstøtende konstruksjon.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser utførelse av membran/tettesjikt ved dørterskelen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare om membran/tettesjikt har tilstrekkelig oppkant og om våtrommet har tilfredsstillende sikring mot vannlekkasje til tilstøtende ro

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
11 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 00mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger

Beskrivelse:
Det registreres at baderomsplatene ved innebygd sisterne er ført ned mot gulv. Utførelsen medfører at platekantene kan være utsatt for fuktbelastning og fuktopptrekk ved vannsøl eller lekkasje på gulv.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Dersom fukt blir stående mot platekantene over tid, kan dette føre til oppsvelling, nedbryting av materialer og redusert levetid på overflatene. Eventuelle lekkasjer eller vannsøl kan også bli vanskeligere å oppdage på et tidligere tidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser utførelse av membran/tettesjikt ved dørterskelen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare om membran/tettesjikt har tilstrekkelig oppkant og om våtrommet har tilfredsstillende sikring mot vannlekkasje til tilstøtende ro

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft for optimal ventilering.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Oppsummering ventilasjon	**TG-2**
Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifning, økt luftfuktighet og lengre uttørkingstid etter bruk av rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilfredstillende tilluft, eksempelvis ved luftespalte under dør eller annen egnet løsning for å sikre bedre ventilasjonsforhold.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt eller tegn til skader i konstruksjonen. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**
Observerte avvik: • Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt **Beskrivelse:** Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.	
Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.	

6.14 Vaskerom. TG-3

Beskrivelse

-Gulvbelegg på gulv, Malte veggflater.

Inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin
-Varmtvannsbereder.
-Fordelerskap til rør i rør vannforsyning.

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Registreres fall til sluk

Er det registrert avvik? **Ja**

Tettesjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Rommet har naturlig avtrekk med klaffventil på yttervegg uten tilluft.

Oppsummering **TG-3**

Vaskerommets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Vaskerommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet var i bruk da boenheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjenomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Høy alder på tettesjiktet medfører økt risiko for lekkasjer og redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler renovering av badet for å nå dagens krav til våtrom. Videre bruk av dusjkabinett må benyttes inntil oppgradering utføres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

Ventilasjonsforholdene bør forbedres ved å etablere tilluftsmulighet og sikre tilstrekkelig luftutskiftning i rommet.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot Vaskerommets beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 100 000 - 200 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juli 2026

Oppdragsnummer
19-0146/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olsvikstallen 21, 5184 OLSVIK

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Lisbeth Bergsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3000609
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tom Eikemo rørlegger med fagbrev

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

Arbeid som er utført: Totalrehabilitert bad med rør i rør I 2018 egeninnsats av Tom Eikemo rørlegger med fagbrev

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Varmekabler på bad har ikke samsvarserlæring men har blitt sjekket og målt av Service elektrikeren i etterkant og ingen feil er funnet. Informasjon er lastet opp i boligmappen. Varmtvannstank ble også skiftet av Tom Eikemo.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Juni 2026 av Service Elektrikeren. Info er lastet opp i boligmappen. Men det er ikke en utvidet kontroll. Kontroll av brytere/ kontakter og dimmere. Nytt sikringsskap 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle beboere med garasje får tilbud om elbillader via Aneo. Aneo står for ansvaret med installering

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tom Eikemo rørlegger med fagbrev Arbeidet er godkjent i regi av styret og MTett. Bytte av sluk og nytt rør i rør system.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av fasade og utbygget altan. Info om firma og dato kan fåes av styret.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Juni 2026 Styret i Olsvikstallen borettslag har info.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Fukt på gammelt bad. Ingen tegn til fukt etter at badet er rehabilitert. Målt av takstmann 2026 .

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Undersøkt av takstmann juni 2026 og funnet noe tegn til fukt i vegg fra innerste boden og ut mot fjell/berg. Ifølge takstmann er dette normalt på gammelt bygg.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sjeggkre på badet før 2018 men ingen tegn til sjeggkre etter oppussing.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Borettslaget holder på å rehabilitere bad. Husleie skal økes ca 2000 kr ila 2 år.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0146/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lisbeth Bergsvik	**2026-07-02**

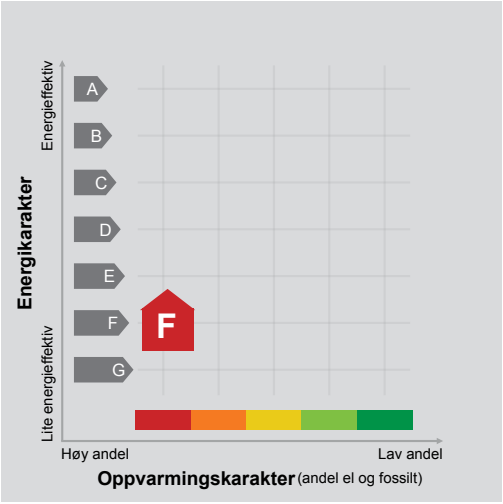
Identifikasjon

Lisbeth Bergsvik

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	5184
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139729153
Merkenummer	Energiattest-2025-204307
Dato	10.12.2025
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 innetemperaturen
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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olsvikstallen 31	139729161	H0102	0	0	129
Olsvikstallen 21	139729153	H0102	0	0	45
Olsvikstallen 21	139729153	H0104	0	0	43
Olsvikstallen 31	139729161	H0104	0	0	127
Olsvikstallen 21	139729153	H0106	0	0	41
Olsvikstallen 31	139729161	H0106	0	0	125
Olsvikstallen 31	139729161	H0110	0	0	87
Olsvikstallen 21	139729153	H0110	0	0	7
Olsvikstallen 31	139729161	H0112	0	0	85
Olsvikstallen 21	139729153	H0112	0	0	5
Olsvikstallen 31	139729161	H0114	0	0	83
Olsvikstallen 21	139729153	H0114	0	0	3

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	25 m²
Areal gulv	59 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	257 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,44 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	231,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.3.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	99,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	168,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 452 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	191,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 252 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 370 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20 452 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 452 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Olsvikstallen 21

Nabolaget Olsvikfjellet/Olsvikstallen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	9 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylk...	13 min

Offentlig transport

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

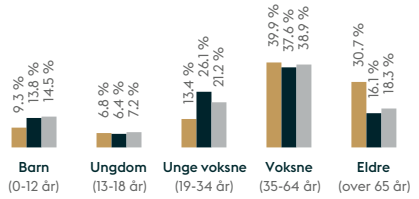
Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år... 60 barn	6 min 0.5 km
Olsvikfjellet barnehage (0-5 å... 37 barn	9 min 0.7 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0... 60 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Olsvik	3 min
Kiwi Olsvik	8 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Olsvikstallen borettslag ballb...	2 min
Olsvikparken balløkke grus	8 min
In Shape	15 min
EVO Godvik	20 min

«Trivelig, med kort avstand til alle servicetilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Vedtekter
For
Olsvikstallen borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Olsvikstallen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for

seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler

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

1. Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensreglene som er gitt.
   Etter kl. 23.00 skal det være ro i borettslaget.
   Dersom det planlegges sosialt samvær ut over dette tidspunktet bør naboer på forhånd varsles. Naboer skal imidlertid ikke forulempes med høy musikk og støy.

2. Alle ytterdører skal være låst fra kl. 22.00 til 06.00.
   Rømningsveidørene skal alltid holdes stengt.
   Gangene i 4.etg er etter instruks fra brannvesenet også rømningsveier og det er derfor ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, akebrett og lignende i disse gangene.

3. Det er ikke tillatt med boring og banking etter kl 20.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager.
   Boring og banking er forbudt på søn- og høytidsdager.

4. Beboere oppfordres til å utvise skjønn overfor sine naboer med hensyn til spyling av terrasser, beplantning, utlufting av tøy og lign. - og unngå oppsamling av gjenstander utenfor leiligheten.

5. Alle henvendelser i forbindelse med skadeverk, mangler og lignende skal meldes skriftlig til vaktmester / styret.

6. Parkering tillates kun i garasjer og på avsatte plasser utendørs.
   Det er ikke tillatt å hensette bobiler, campingvogner, båter, tilhengere, ikke kjørbare eller uregistrerte motorkjøretøyer o.l i garasjene eller på felles-parkeringsplassene ute.
   Overskridelser kan føre til borttauing på andelseiers regning.
   Parkering foran rekkehusene, blokkene og miljøstasjonen er ikke tillatt.
   Alle med garasjeplass plikter å bruke den for å bedre parkeringsforholdene.

   Generelle retningslinjer for bruk av garasjer - gitt av brannvesenet:
   Garasjene tillates ikke nyttet til reparasjoner, overhaling eller istandsetting av biler, motorsykler etc.
   Det tillates ikke lagret eller hensatt brennbare saker eller materialer av noe slag, brannfarlig vare, gass under trykk eller lignende i garasjene og bodene i bordgangene.

7. Bare ved særskilte anledninger kan gangveiene til rekkehusene og opp til nr. 21 og nr. 31 nyttes til alminnelig motorisert ferdsel.

8. Enhver beboer har plikt til å informere sine barn om følgende:
   * utendørs lek skal ikke være til skade for beplantning, bed, plener eller bygninger.
   * Fotballspill skal kun foregå på den tilrettelagte ballbanen.
   * Opphold, lek og sykling / skating i ganger eller garasjer er ikke tillatt.

   Foreldre / foresatte kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skadene.

9. Det er kun tillatt med elektrisk eller gass for grilling på terrassene i blokkene.

10. Det er ikke tillatt å avfyre raketter fra terrassene.

11. Det skal sorteres for papir, glass og metall og restavfall.
    Alt husholdningsavfall skal legges i containerne.

12. Enhver beboer skal ivareta sine vedlikeholdsplikter flg. BRL vedtekter pkt. 5

13. Renner og sluker på terrasser skal jevnlig rengjøres.
    Ved mye snø på terrassene må det måkes en bred renne fra altandør og frem til rekkverket.

14. Ved oppussing av leiligheter må beboerne om nødvendig gjøre ren heis og gang etter seg.
    Avfall og emballasje må kjøres bort.

15. Skader som forvoldes med hensikt på eiendommen og dens innretning kan bli påtalt.

16. Det er ikke tillatt å montere badestamp, parabol el. på terrassene.

17. Elektrisk / og rørleggerarbeid i leilighetene skal utføres av autorisert firma.

18. Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret.
    Styret kan pålegge andelseiere å oppgi husdyrholdet hvis deres husdyr fører til ulempe for andre beboere. (Se husdyr-reglementet)

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

Olsvik 16. nov.2021

Styret.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6143
OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 19:00, Kultursalen Vestkanten .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av verv
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomitee

Med vennlig hilsen,
Styret i OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Rudjord er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - Olsvikstallen Brl 6143.pdf
2. 6143 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 381.700.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 381.700

Sak 7

Valg av verv

Valgkomiteens innstilling:
Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen til styret i Olsvikstallens borettslag sammensetning for kommende periode.

Valgkomiteen har bestått av Reidar Rikstad og Knut Bygnes.

Valgkomiteen har intervjuet nåværende styre, samt andre aktuelle personer for å kunne skape seg ett bilde av styrets arbeid i nåværende periode.

Valgkomiteen mener at kommende periode med de prosjekter som er planlagt i lengre tid er viktig å beholde nøkkelpersonell som har vært med på å styre prosjektet frem til dato og som sitter inne med kommunikasjon og kjennskap opp mot utførende aktører til rør i rør prosjektet.

Valgkomiteen har også sett på utskiftingene i styret. Det er uheldig at 3 styremedlemmer byttes ut det ene året, mens kun ett styremedlem byttes ut det påfølgende år. Vi foreslår derfor at ett av medlemmene kun velges for 1 år. Da vil en få en forbedring av utskiftingene av styret i de ulike år.

Angeline som foreslås ny inn i styret ønsker også denne løsningen.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlinger er derfor som følger

Styreleder: Øyvor Johnson - gjenvalg

Nestleder: Knut Olsen – Ikke på valg i år
Styremedlem: Unn Eilen Vik - gjenvalg
Styremedlem: Angelie Moore. - Ny - Velges for 1 år

Varastyremedlem: Maren Brown
Varastyremedlem: Georgios Vie Sokorelis

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvor Johnson

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Unn Eilen Vik

Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem. :

- Angelie Moore

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Georgios Vie Sokorelis

- Maren Brown

Sak 8

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
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 9

Valgkomitee

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Reidar Rikstad og Knut Bygnes

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte fra 2.4.2025

Styrets leder Øyvor Johnson, Olsvikstallen

Styremedlem Knut Olsen

Styremedlem Veronica larsen

Styremedlem Unn Eilen Vik

Varamedlemmer:

Angelie Moore

Georgios Sokorelis

Kontaktinformasjon til styret

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

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Du kan finne

informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Olsvikstallen Borettslag

Borettslaget består av 184 andelsleiligheter. Olsvikstallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 945630787, og ligger i BERGEN kommune, Gårds- og bruksnummer: 142 43 47 50 51

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

Olsvikstallen Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 11 ordinære styremøter i perioden etter forrige ordinære generalforsamling. Det har også vært 1 ekstraordinært styremøte i forbindelse med forberedelser til ekstraordinær generalforsamling i juni.

Styret har hatt gode styremøter med gode diskusjoner. Det er behandlet mange saker av ulik karakter. Saker, som har vært til avstemming, har alltid vært enstemmig vedtatt.

Et styremedlem har deltatt på OBOS digitale GF. Det har vært ca. 40 møter med diverse leverandører og firmaer i forbindelse med prosjektet rør i rør og ulike forarbeider til hovedprosjektet.

Uteområdene:

Vedlikeholdsarbeid som beskjæring av trær og busker og luking i bedene er gjort hovedsakelig av en liten hagegruppe og vaktmesteren.

Vedlikehold og rehabilitering

I øverste dekket i garasjen i nr 31 er epoxydekket utbedret, dårlig og ødelagt betongmasse under dette dekket er tatt vekk og ny betong er lagt på.

Det er montert ny garasjeport i den nedre garasjen i nr. 31. og Styret har inngått ny avtale mht service og sikkerhet på alle 3 portene og det nye firmaet heter Car-BO.

Det ble utført betongrehabilitering i 4 etg mellom blokkene T3 og T4.

3 lekkasjer med vanninntrenging rundt vinduer er utbedret og flere vinduer er reparert og eller skiftet. RSV gruppen har utført boning av alle ganger, trapper og tilstøtende fellesareal.

Lekeplassene er kontrollert og avvik er utbedret.

Overbygget ned til garasje utenfor T4 ble revet og nytt bygg ble satt opp tidlig vår.

Nye porttelefoner ble installert i nr 21. Dette var en forsikringssak og Gjensidige dekket hele beløpet for dette arbeidet. Porttelefonene i nr 31 var delvis ute av drift i november/desember. Fagelektrikeren måtte bestille nye deler fra Spania og det tok noen uker før anlegget ble reparert.

Styret har kartlagt de dørene i 4 etg. som må skiftes. Branndører ble bestilt i november og vil bli montert tidlig over nyttår i 26.

Øvrig drift

Styret har og hatt fokus på lønnsom drift og har i perioden skiftet fra spotpris til Norgespris for både fellesareal og for ladeanlegget.

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

Stormen Amy berørte Olsvikstallen i stor grad da både nettet og Tv var borte i en uke. Det var utstrakt kommunikasjon fra beboere til styret og mellom styret og Telenor. Det ble gitt kompensasjon fra Telenor, noe som kom alle beboere til gode.

Fellesrommet ble pusset opp med nye bord, solskjerming og ny oppvaskmaskin. Styret takker gruppen beboere som bidro i dette arbeidet.

Dugnad

Dugnadsansvarlig iverksatte flere tiltak bla. ble det utført en del maling på gjerder mm. Det ble og hugget ned trær ovenfor T1 og T2 og disse ble etter mye ryddearbeid kuttet opp til grov spon og spredd i ba. kant av fotballbanen.

Styret arrangerte dugnad for å få bukt med planten kjempespringfrø, som har spredd seg over hele myrområdet nedenfor alle rekkehusene. Det var skuffende få som engasjerte seg i dugnaden og arbeidet for å få bort den svartelistede planten må videreføres i 2026.

Dugnadsarbeidet ble vedtatt omorganisert og arbeidet er nå inndelt i ulike temaområder. Det ble nedsatt en arrangørgruppe og en gruppe med ansvar for snømåking og saltstrøing. Det skal nedsettes ny hage-utendørsgruppe og en liten beboergruppe, som kan trå til som vaktmestervikarer. På denne måten håper styret at langt flere kan og vil bidra i dugnadsarbeid i borettslaget.

Rør i Rør

Styret gjennomførte både i desember 2024 og i januar 2025 erfaringsseminar for å få innsikt i og kunnskap om rør i rør og om flere forhold knyttet til det planlagte rehabiliteringsprosjektet. Det var meget nyttig og lærerikt for styrets representanter.

I styret har en liten prosjektgruppe vært tettere på arbeidet og har stått for utarbeiding av oppdragsbeskrivelse for innhenting av rørleggerfirma for kartlegging av status over hva som allerede er gjort i borettslaget mht rør i rør. Av 65 leiligheter som ble kartlagt var 35 leiligheter i tråd med forskrifter, mens øvrige 30 hadde mindre eller større avvik.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling den 12.6. Det ble et enstemmig vedtak på å gjennomføre et rehabiliteringsarbeid knyttet til vannledningene i de leiligheter som ikke har skiftet til typen rør i rør.

Styret fikk enstemmig fullmakt til å oppta lån for å gjennomføre arbeidet.

Avvik fra kartleggingene i forprosjektet vil bli utbedret i hovedprosjektet.

Styrets prosjektgruppe utarbeidet òg en oppdragsbeskrivelse for innhenting av prosjektleder. 5 innkomne tilbud ble gjennomgått inkl. intervju av tilbyderne og Sweco ble valgt som prosjektleder. Sweco har høsten 2025 i samarbeid med styret utarbeidet
kravspesifikasjon for det forestående rehabiliteringsprosjektet og gjennomførte i november en omfattende befaringsrunde til utvalgte leiligheter sammen med 3 firma, som Sweco fant var de beste for dette arbeidet.

I desember 2025 ble det skrevet kontrakt mellom styret og Unik, som ble tildelt oppdraget.

Styrets prosjektgruppe har hatt en større arbeidsmengde knyttet til dette arbeidet noe som vises i antall gjennomførte møter og styret kjenner seg trygg på både prosessen og beslutninger, som er fattet.

I tillegg har styrets medlemmer hatt 7 møter med ulike banker og finansielle virksomheter og oppfølging av disse møtene. I løpet av året ble det besluttet ikke å benytte seg av tjenester fra det kommersielle selskapet Bank Advisor. Tidlig i januar vil det bli inngått endelig avtale med Nordea, der borettslaget har eksisterende lån fra tidligere arbeider.

HMS

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

I år har styret hatt særskilt fokus på radonmåling. Målingene ble gjennomført fra medio februar til medio april. Dessverre brukte innleid firma vesentlig lengre tid enn avtalt noe som resulterte i meget sen tilbakemelding til styret på tross av gjentatte purringer. De leilighetene som ble målt ligger i følge rapporten mellom 100 Bg/m² og grenseverdien på 200 Bg/m². Styret sendte ut informasjon om dette 10. desember og anmodet beboerne om å lufte, åpne ventiler mm.

Da borettslaget har en ansatt, vaktmester, må kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet oppfylles. Krav til internkontroll er beskrevet i internkontrollforskriften.

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

Det er ikke rapportert om noen personskade eller hendelser. Olsvikstallen Borettslaget benytter OBOS sin digitale HMS-løsning gjennom Styrerommet.no.

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

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

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

Brøyting og strøing av parkeringsområder og gangveier utføres av eksternt firma, vaktmester og den nyetablerte snømåkings og saltstrøingsgruppen.

I tillegg til jevnlig kontroll og service av heisene utført av Norsk Heiskontroll har borettslaget avtale med Otis, som utfører forbedringstiltak påpekt av Norsk Heiskontroll og rykker ellers ut ved behov.

Sosialt

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

Det ble i år ikke avholdt St.Hans feiring da det ikke meldte seg tilstrekkelig voksne til dugnad for å kunne gjennomføre arrangementet med bålbrenning og grilling.

1. søndag i advent ble det arrangert lysfest. Nybø Brass kom også i år og spilte for oss, og lysene på juletreet ble tent. Julenissen dukket opp som tidligere til glede for barna som deltok. Det var i år stor oppslutning noe som tyder på at arrangementet er populært blant beboerne.

Det har vært arrangert formiddagstreff for beboere i fellesrommet på annonserte onsdager mellom kl 1200 og 1400. Ildsjelene bak formiddagstreffet arrangerte og julemarked 14. og 15. 11. Det er plass til både flere utstillere og publikummere på julemarkedet vårt.

Fellesrommet har vært flittig utleid til en rekke anledninger, som

bursdager, dåp, konfirmasjoner, formiddagstreff og familieselskaper.

Informasjon

Gjennom året som har gått har styret informert så godt vi har kunnet gjennom Vibbo og særlig om de største tiltakene og de som har påvirket beboerne.

Det har vært gjennomført 2 beboermøter i kultursalen på Vestkanten. Et møte i mars og et i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen i juni.

Videre gjennomføres åpent styrerom i forkant av hvert styremøte. Der kan beboere stille spørsmål eller kommer med innspill og synspunkter.

Utover dette brukes telefonkontakt om noe haster.

Øvrig

Salg av leiligheter:

Det har ikke blitt solgt så mange leiligheter som tidligere år, men prisen på leilighetene har økt.

OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 945630787, KLIENTNR. 6143

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 007 868**	**6 614 797**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 638 882	1 952 191
Tilbakeføring av avskrivning	14	48 936	48 937
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 364 435	-2 604 926
Innsk. øremerk. bankkto		-3 605	-3 131
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-680 222**	**-606 929**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 327 646**	**6 007 868**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 860 295	6 263 845
Kortsiktig gjeld		-532 649	-255 977
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 327 646**	**6 007 868**

OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 945630787, KLIENTNR. 6143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 969 683	15 336 823	15 417 000	17 555 000
Andre inntekter	3	497 820	24 016	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 467 503**	**15 360 839**	**15 442 000**	**17 580 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 043 187	-1 016 044	-1 001 000	-977 580
Styrehonorar	5	-391 600	-410 500	-411 000	-391 600
Avskrivninger	14	-48 936	-48 937	0	-48 000
Revisjonshonorar	6	-15 284	-14 715	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-306 615	-294 825	-309 000	-322 905
Konsulenthonorar		-75 070	-184 347	-520 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-2 811 414	-2 486 834	-2 140 000	-905 000
Forsikringer		-905 159	-825 055	-895 000	-1 002 400
Kommunale avgifter	8	-3 462 015	-3 198 762	-3 609 000	-3 569 000
Ladekostnader EL-bil		-20 784	-20 666	0	0
Energi/fyring	9	-212 734	-230 407	-260 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 023 990	-1 032 859	-1 164 000	-1 136 000
Andre driftskostnader	10	-763 834	-712 334	-785 000	-674 680
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 080 621**	**-10 476 285**	**-11 110 000**	**-9 303 645**
DRIFTSRESULTAT		**4 386 882**	**4 884 554**	**4 332 000**	**8 276 355**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	100 407	102 541	92 000	92 000
Finanskostnader	12	-2 848 407	-3 034 904	-4 301 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 748 001**	**-2 932 363**	**-4 209 000**	**92 000**
ÅRSRESULTAT		**1 638 882**	**1 952 191**	**123 000**	**8 368 355**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 638 882	1 952 191		

OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 945630787, KLIENTNR. 6143

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	77 174 212	77 174 212
Tomt		3 952 349	3 952 349
Andre varige driftsmidler	14	114 190	163 127
Øremerkede bankinnskudd		186 187	124 623
SUM ANLEGGSMIDLER		**81 426 938**	**81 414 310**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		669 234	580 829
Andre kortsiktige fordringer	15	4 515	56 647
Driftskonto OBOS-banken		1 961 723	3 616 762
Skattetrekkskonto OBOS-banken		46 590	28 375
Innestående i andre banker		3 171 507	1 974 732
Sparekonto OBOS-banken		6 727	6 500
SUM OMLØPSMIDLER		**5 860 295**	**6 263 845**
SUM EIENDELER		**87 287 233**	**87 678 155**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 184 * 100		18 400	18 400
Udekket tap	16	-30 760 987	-32 399 869
SUM EGENKAPITAL		**-30 742 587**	**-32 381 469**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	78 328 480	80 692 915
Borettsinnskudd	18	38 993 600	38 993 600
Annen langsiktig gjeld		175 091	117 132
SUM LANGSIKTIG GJELD		**117 497 171**	**119 803 647**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		302 588	91 036
Skyldige offentlige avgifter	19	83 763	54 743
Påløpte renter		20 148	23 536
Annen kortsiktig gjeld	20	126 151	86 662
SUM KORTSIKTIG GJELD		**532 649**	**255 977**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 287 233**	**87 678 155**
Pantstillelse	21	38 993 600	163 993 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.03.2026
Styret i Olsvikstallen Borettslag

Øyvor Ragnhild Johnson/s/ Veronica Louise Larsen/s/ Knut Olsen/s/

Unn Eilen Bratteberg Vik/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	110 400
Strøm elbil	19 845
Felleskostnader	8 500 007
Garasje	670 800
Tv-anlegg	977 333
Andel Finans	4 582 204
Avregning lån	-93 910
Påbygg	18 204
Renhold	184 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 969 683**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør skade 2022	469 063
Nøkler	2 250
Utleie	26 507
SUM ANDRE INNTEKTER	**497 820**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-600 209
Overtid	-21 648
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-1 600
Annen lønn, ikke feriepenger	-117 390
Påløpte feriepenger	-88 889
Fri bil, tlf etc.	-75
Naturalytelser speilkonto	3 576
Arbeidsgiveravgift	-176 959
Pensjonskostnader	-17 002
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-11 215
O/U premie	-1 261
Gruppeliv/ulykke	-3 576
Yrkesskadeforsikring	-4 200
Andre personalkostnader	-2 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 043 187**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-391 600
SUM STYREHONORAR	**-391 600**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-16 421

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 284
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 284**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse Sweco Norge AS	-674 254
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-674 254**
Drift/vedlikehold bygninger	-485 149
Drift/vedlikehold VVS	-613 884
Drift/vedlikehold elektro	-532 643
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 509
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 253
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 940
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 875
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-127 479
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 801
Kostnader leiligheter, lokaler	-76 975
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-10 500
Reparasjon og vedlikehold annet	-7 153
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 811 414**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-885 434
Vann- og avløpsgebyr	-1 830 307
Feie- og tilsynsgebyr	-11 575
Renovasjonsgebyr	-734 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 462 015**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-212 734
SUM ENERGI / FYRING	**-212 734**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-146 136
Annen leiekostnad	-52 545
Håndverktøy	-27 531
Annet driftsmateriale	-20 554
Vakthold	-17 875
Renhold ved firmaer	-192 168
Snørydding	-130 780
Andre driftskostnader	-65 098
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 421
Andre kontorkostnader	-8 213
Telefon, annet	-8 439
Drivstoff	-2 271
Vedlikehold biler/maskiner	-1 259
Bilgodtgjørelse	-175
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-165
Kontingenter	-36 800
Bank- og kortgebyr	-4 688
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-28 212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-763 834**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	84 308
Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 375
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 832
Renter bank	1 892
SUM FINANSINNTEKTER	**100 407**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 388 246
Pantegjeldsrenter	-459 379
Renter på leverandørgjeld	-782
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 848 407**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	77 103 600
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	70 612
SUM BYGNINGER	**77 174 212**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2013	19 701	
Avskrevet tidligere	-19 700	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2011	144 423	
Avskrevet tidligere	-144 422	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2012	175 133	
Avskrevet tidligere	-175 132	
		1
Møbler		
Tilgang 2015	72 796	
Avskrevet tidligere	-72 795	
		1
Traktor		
Tilgang 2023	244 684	
Avskrevet tidligere	-81 561	
Avskrevet i år	-48 937	
		114 186
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**114 190**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-48 937**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 515
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 515**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2018	-84 225 715	
Nedbetalt tidligere	12 658 281	
Nedbetalt i år	2 097 043	
		-69 470 391

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

Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2018	-10 739 525	
Nedbetalt tidligere	1 614 044	
Nedbetalt i år	267 392	
		-8 858 089
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-78 328 480**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-38 993 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-38 993 600**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-46 590
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 173
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-83 763**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-88 889
Avregning lån Nordea	-37 262
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-126 151**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 993 600
Pantelån	78 328 480
TOTALT	**117 322 080**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Til generalforsamlingen i Olsvikstallen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Olsvikstallen Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på 1 638 882. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 10. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 6143 **Selskapsnavn:** OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for OLSVIKSTALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 945630787
Møtet ble avholdt 9. april kl. 19:00, Kultursalen Vestkanten .

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Marianne Rudjord er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Mona Vestnes Olafsen og Evy Fester er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 381.700.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 381.700
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av verv

Valgkomiteens innstilling:
Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen til styret i Olsvikstallens borettslag sammensetning for kommende periode.

Valgkomiteen har bestått av Reidar Rikstad og Knut Bygnes.

Valgkomiteen har intervjuet nåværende styre, samt andre aktuelle personer for å kunne skape seg ett bilde av styrets arbeid i nåværende periode.

Valgkomiteen mener at kommende periode med de prosjekter som er planlagt i lengre tid er viktig å beholde nøkkelpersonell som har vært med på å styre prosjektet frem til dato og som sitter inne med kommunikasjon og kjennskap opp mot utførende aktører til rør i rør prosjektet.

Valgkomiteen har også sett på utskiftingene i styret. Det er uheldig at 3 styremedlemmer byttes ut det ene året, mens kun ett styremedlem byttes ut det påfølgende år. Vi foreslår derfor at ett av medlemmene kun velges for 1 år. Da vil en få en forbedring av utskiftingene av styret i de ulike år.

Angeline som foreslås ny inn i styret ønsker også denne løsningen.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlinger er derfor som følger

Styreleder: Øyvor Johnson - gjenvalg

Nestleder: Knut Olsen – Ikke på valg i år
Styremedlem: Unn Eilen Vik - gjenvalg
Styremedlem: Angelie Moore. - Ny - Velges for 1 år

Varastyremedlem: Maren Brown
Varastyremedlem: Georgios Vie Sokorelis

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:

Øyvor Johnson

Følgende stilte til valg:
Øyvor Johnson

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Unn Eilen Vik

Følgende stilte til valg:
Unn Eilen Vik

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Angelie Moore

Følgende stilte til valg:
Angelie Moore

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maren Brown
Georgios Vie Sokorelis

Følgende stilte til valg:
Maren Brown
Georgios Vie Sokorelis

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvor Johnson

Følgende stilte til valg:
Øyvor Johnson

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Unn Eilen Bratteberg Vik

Følgende stilte til valg:
Unn Eilen Bratteberg Vik

9. Valgkomitee

> **Forslag til vedtak:**
> Reidar Rikstad og Knut Bygnes

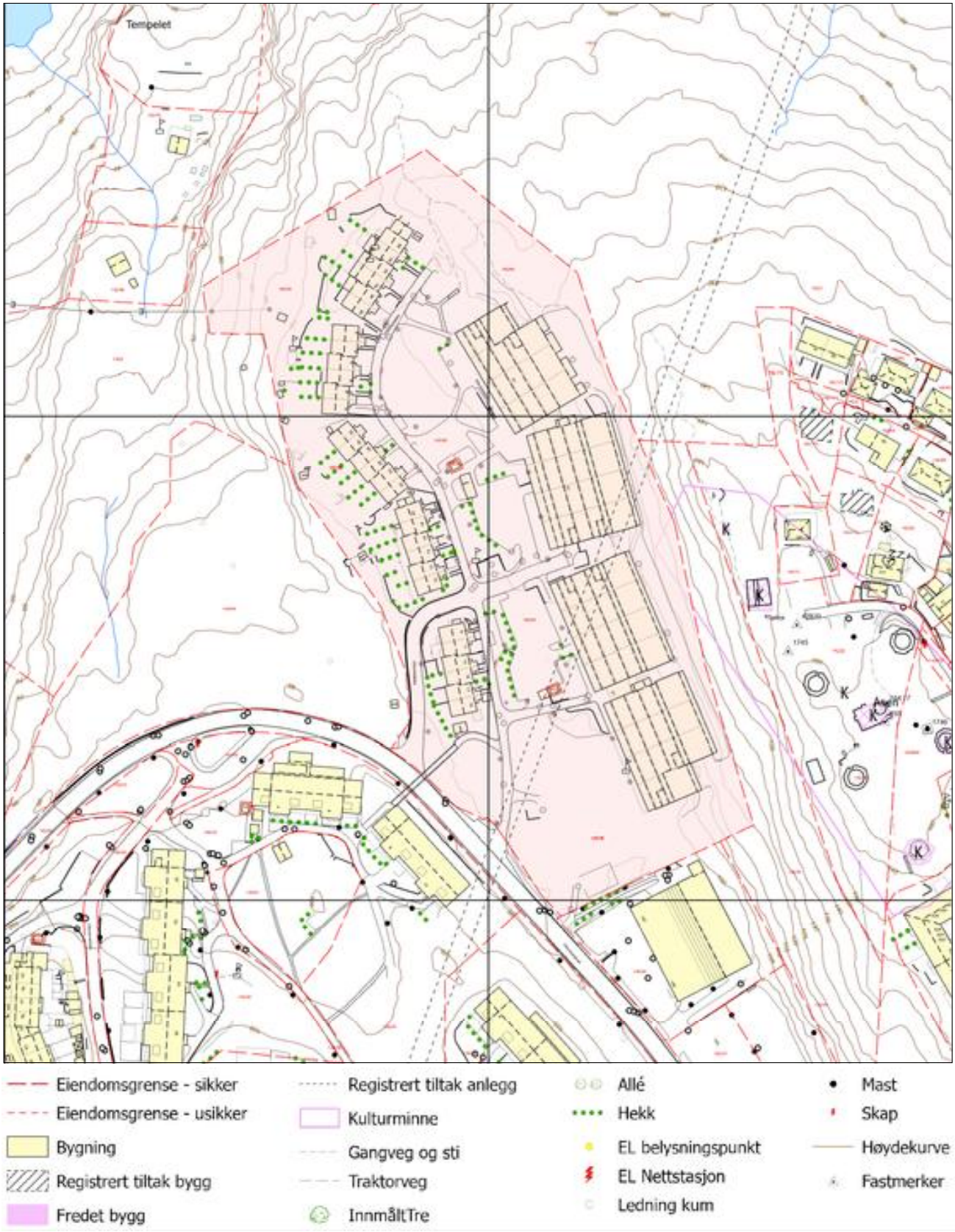
Vedtatt.

Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 142/43/0/0
Dato: 18.06.2026 Adresse: Olsvikstallen 21, 5184 OLSVIK m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



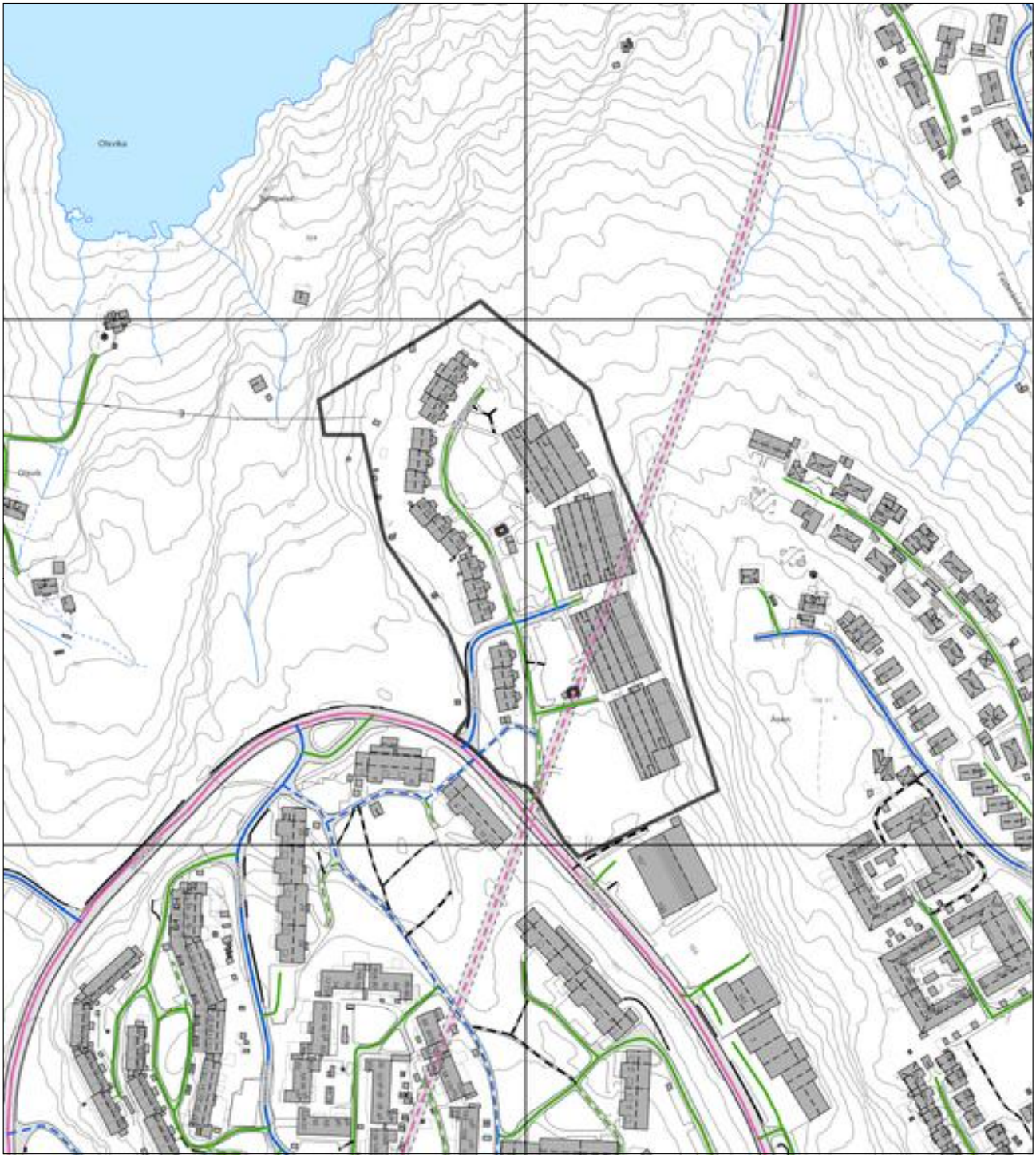
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 142/43/0/0
Adresse: Olsvikstallen 21, 5184 OLSVIK

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 142/43/0/0
Utlistet 19. juni 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260501734	Grunneiendom	0	Ja	37 179,7 m²	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
3320200	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.09.1980		90,0 %
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		9,8 %
3320400	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT I3, ENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1983	190000714	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
142/92	9537074-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	23.03.2026	202611927-3

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 19. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

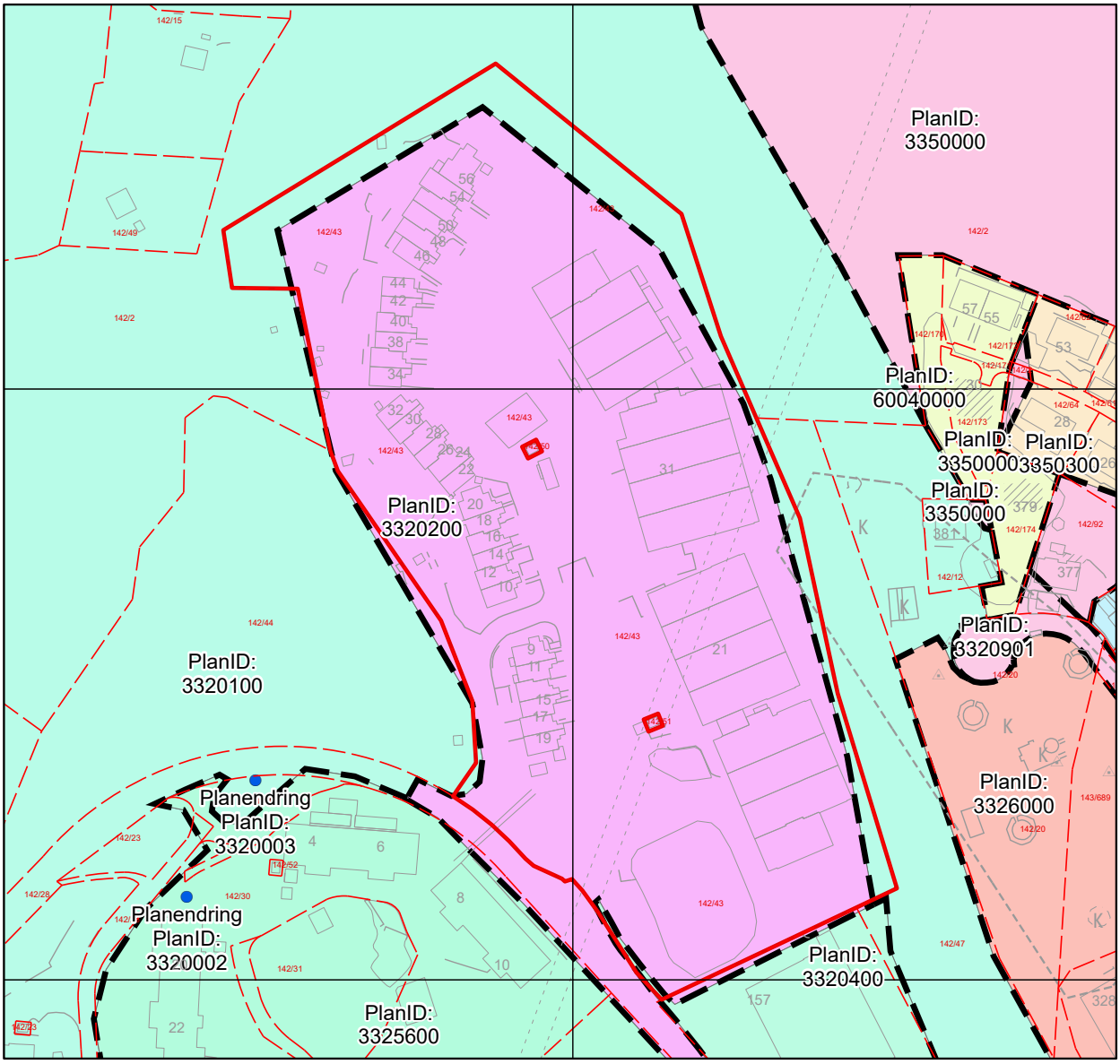
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/43
Dato: 19.06.2026 Adresse: Olsvikstallen 21

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3320400, 3320200, 3320100

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

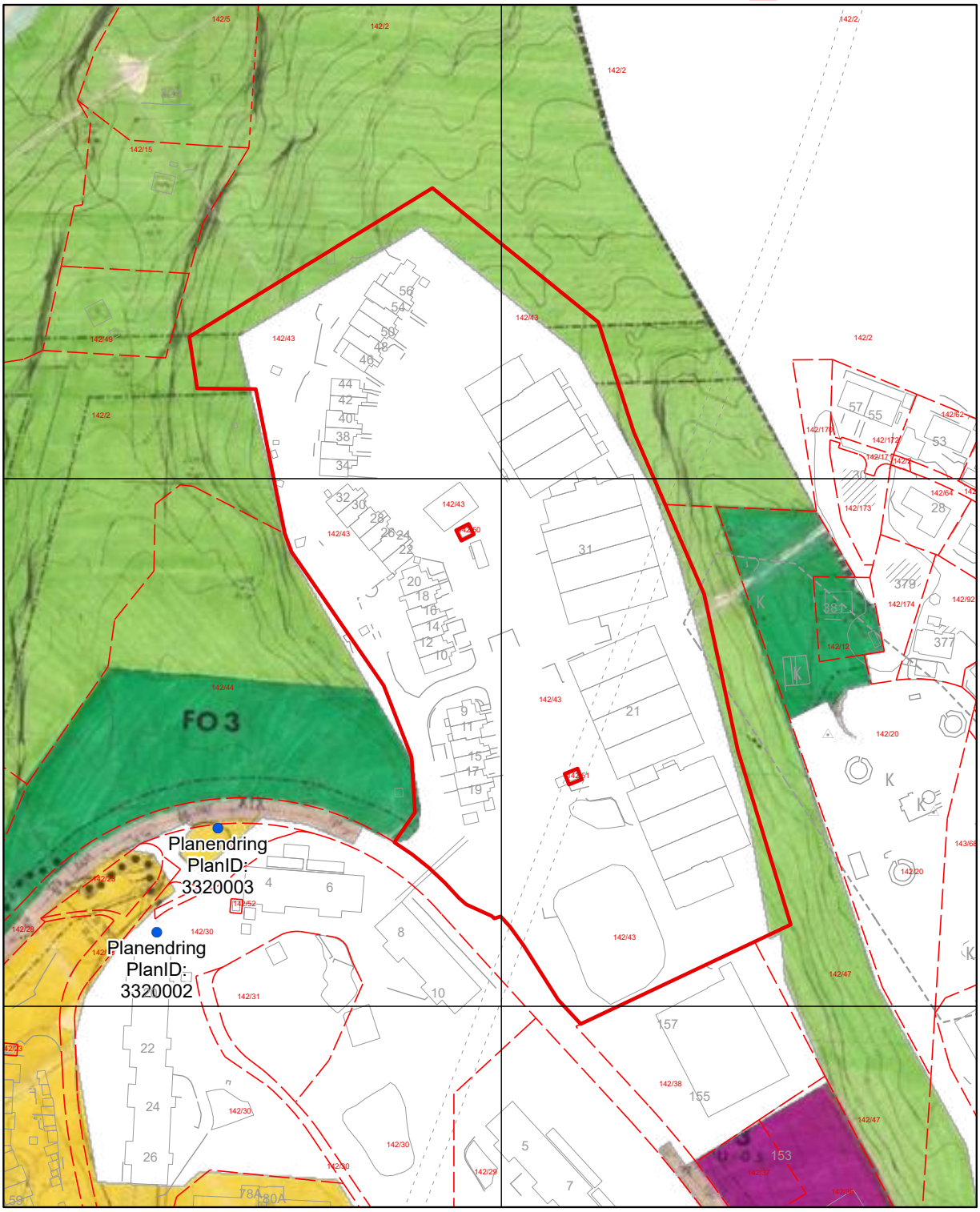
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/43
Dato: 19.06.2026 Adresse: Olsvikstallen 21

N

PlanID(er): 3320400, 3320200, 3320100

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

Eiendomsflate



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

bygn.i.§25
Reguleringsformål

1. byggeområder

	BLOKKER/REKKEHUS
	ENEBOLIGER
	OFF. BEBYGGELSE
	SENTEROMRADE
	ERVERV

3. trafikkområder

	KJOREVEGER
	FORTAUER
● ● ● ● ●	GANGVEGER

4. friområder

	PARK/IDRETT/LEK

6. spesialområder

	FRILUFTSOMRADE
	VANNFORSYNINGSOMRADE

Streksymboler m.v.

begrensningslinje

byggelinje

frisiktlinje

kraftlinje

nåv. nedsl. feltgrense

	SJØ/VANN

nordpil



Fylk... 22 FEB. 1976

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
REGUL...
8 JUNI 1975
Arkiv: 504/4
Saksb. Mårtelo

B	DIV				
				16.1.75	HL

LNO loddefjord nord / olsvik reguleringsområde 4

OLSVIKSKJENET. Forslag til endret reguleringsplan

TEGNET AV HL	KONTROLLERT		11.12.74	

aall & lökeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN OSLO

1:1000		
337	69	B

332.01
~~332~~

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

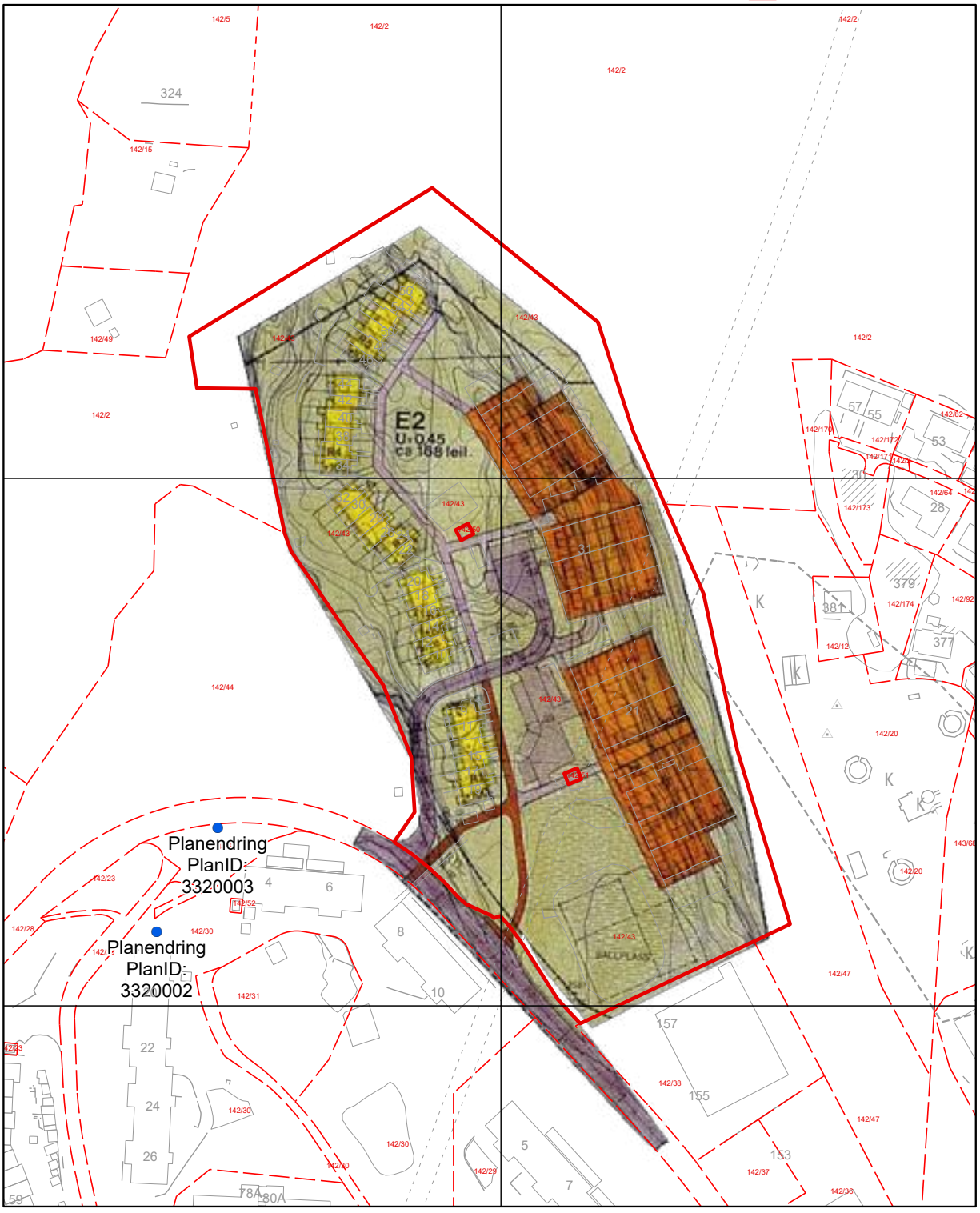
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/43
Dato: 19.06.2026 Adresse: Olsvikstallen 21

N

PlanID(er): 3320400, 3320200, 3320100

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

Eiendomsflate



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


BYGGEOMRÅDER
bolig
erverv
TRAFIKKOMRÅDER
kjørevei off.
gangvei off.
ANDRE BESTEMMELSER
småhus 2etg.
terrassehus 5-9etg.
kjørevei felles
gangvei felles
planens begrensning
grense reguleringsformål
tomtegrense
byggegrense
tidl. grense reguleringsformål
+100
kotehøyde 1.etg.
Planen er utarbeidet av :
Arkitektene : Aall, Lokeland og Ragde A/S.
0 10 20 30 40 50m.
LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD / OLSVIK
Område 4, Olsvikskjenet, Felt E2, Olsvik-stallen B/L.
Forslag til endret reguleringsplan.
Tegn. LM
Kontr. KS
Dato 22-11-79
Målest. 1:1000
Plan nr. R4 332 #2
Regn. nr. 01
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-rådets vedtak av 7. desember 1979

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

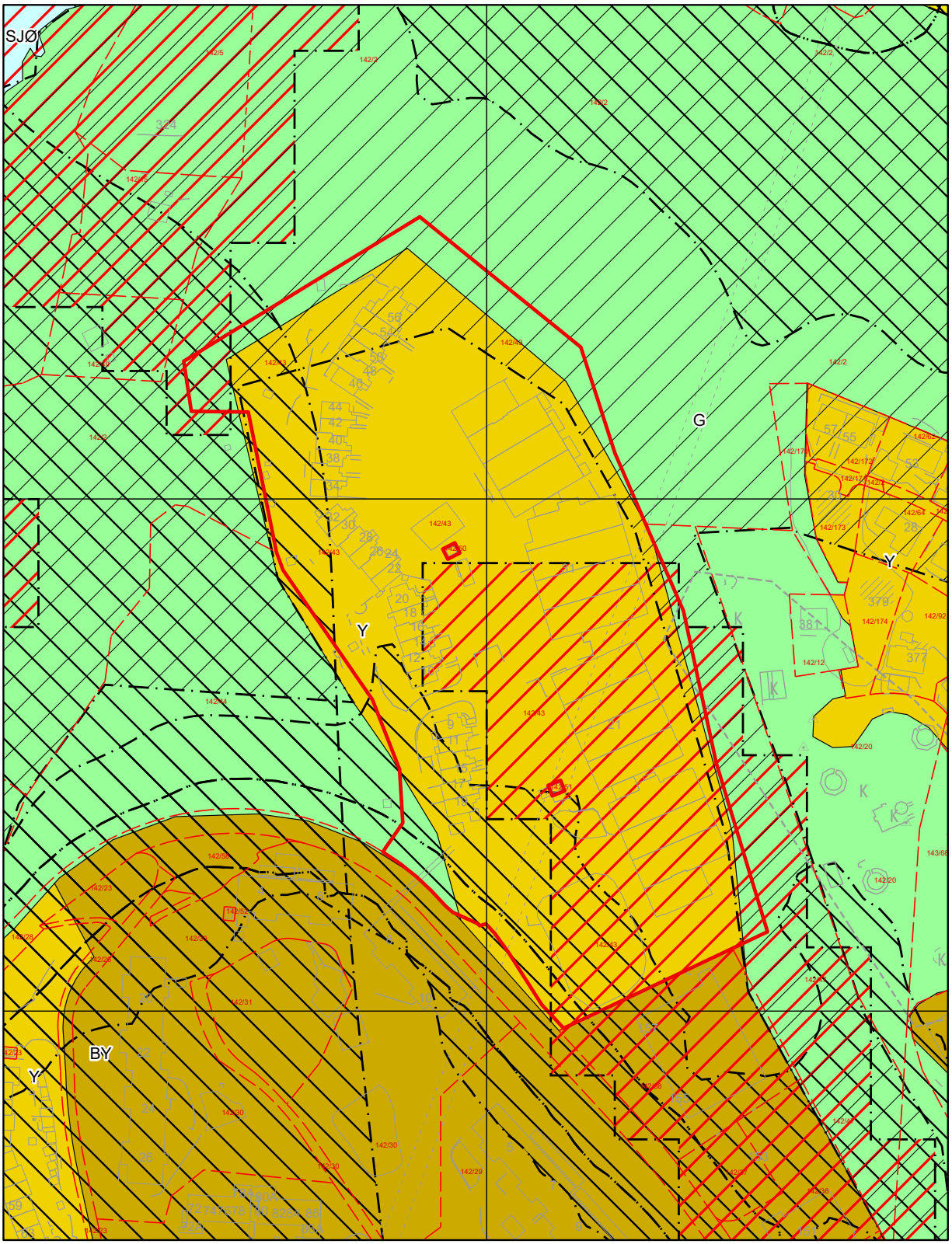
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 19.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 142/43
Adresse: Olsvikstallen 21

N

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

Eiendomsflate




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

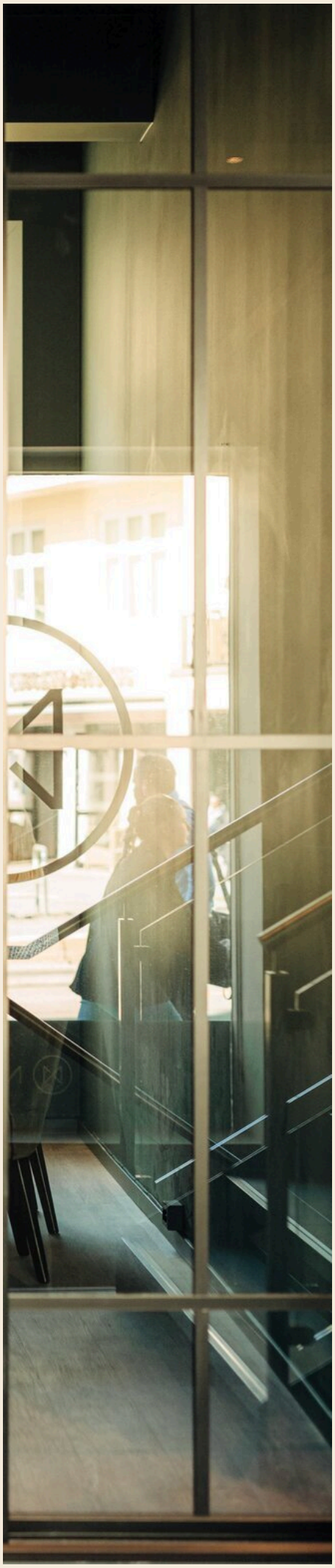
Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0146/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olsvikstallen 21 5184 OLSVIK
Matrikkel: Gnr 142, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544