NORDVIK

Olsvikmarken 106

4 soverom | 108 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Olsvikmarken 106

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
33	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
67	Nabolagsprofil
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026







Nøkkelinformasjon

Nyoppusset rekkehus over to plan med ettertraktet beliggenhet! Store, solrike uteplasser og garasjeplass med elbillader.

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 180 816,-**
Fellesgjeld	**181 030,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 341,-**
BRA-i	**108 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Olsvikmarken 106! En innbydende familiebolig med beliggenhet i et populært borettslag. Her bor du sentralt i et trygt boligområde med kort vei til turmuligheter, fritidstilbud, buss og matbutikk.

- Balkong på ca. 13,3 m² + to plattinger på totalt 35,9 m² med gode solforhold midtsommers
- Disponerer en garasjeplass med elbillader
- Vedovn + varmepumpe
- Flere betydelige oppgraderinger gjennomført de siste årene
- Disponerer to eksterne boder på totalt 10,9 m²

Området:

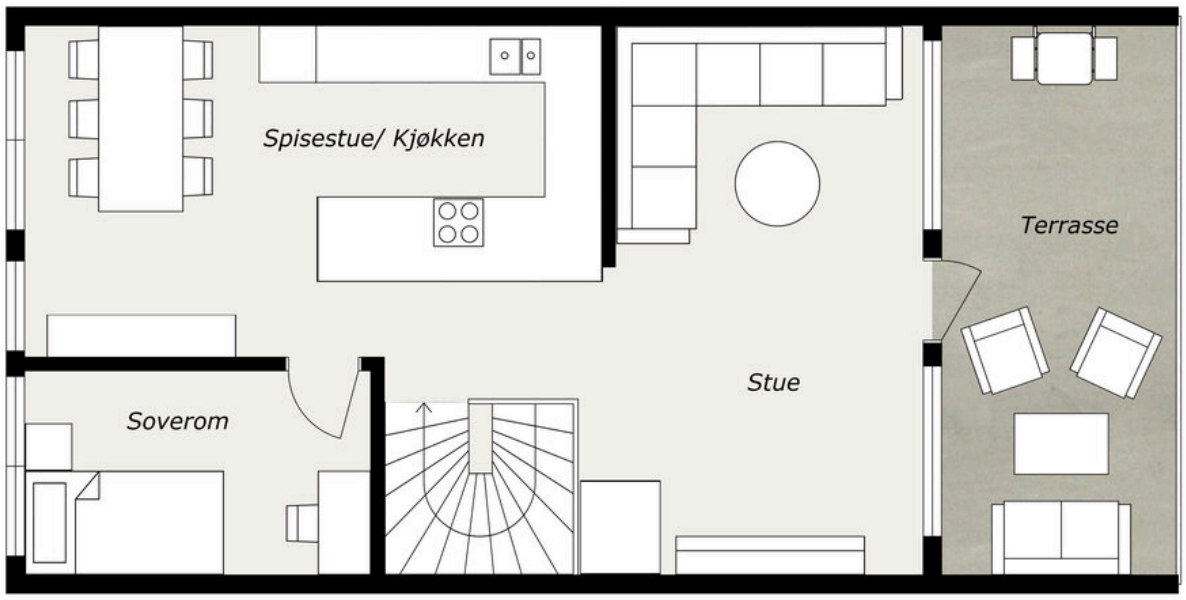
- Lekeplass like utenfor
- 4 min gange til Kiwi Olsvik
- 8 min kjøring til Thon Senter Vestkanten
- Gangavstand til flere barnehager og skoler
- Kort vei til nydelige turområder, bla. Lyderhorn og Grøntuen

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

IMOTIV.NO

Olsvikmarken 106
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
















sugar
tea
coffee













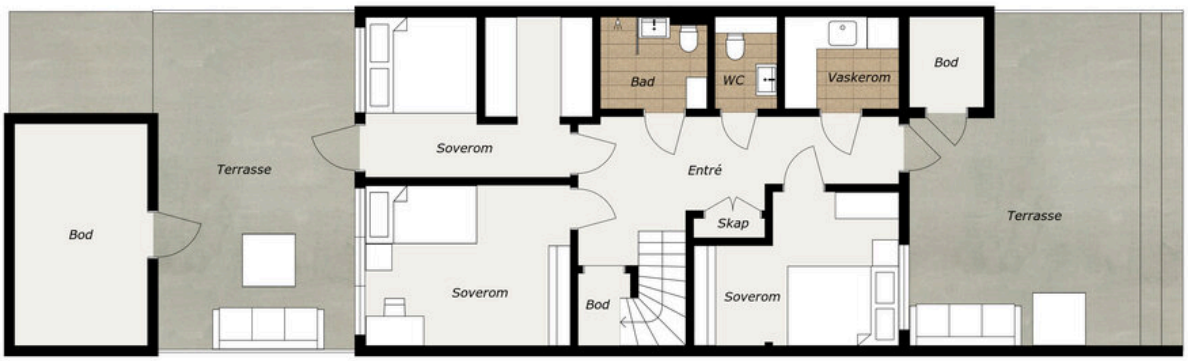


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

IMOTIV.NO

Olsvikmarken 106
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


































106
106



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0127/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Olsvikmarken 106, 5183 OLSVIK
Gnr 142, bnr 24 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 104 i Olsvikmarken Borettslag, org.nr. 951387126

Selger
Bettina Renett Beyer

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
181 030,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 171 030,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 180 816,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 190 316,- (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
1980

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 108 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, tre soverom, bad, vaskerom og toalettrom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 36 kvm. Platting på 23,8 m² ved entré og platting på 12,1 m².

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Stue, kjøkken/trapp og soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong på ca. 13,3 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boligen disponerer også en ekstern bod på 2,2 m² og en frittstående ekstern bod på 8,7 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
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 garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
- 1. etasje: Entré/gang, tre soverom, bad, vaskerom og toalettrom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken/trapp og soverom.

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod på 2,2 m² og en frittstående ekstern bod på 8,7 m².

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
- Oppgradert gjestetoalett med nye møbler, nytt vegghengt toalett og malt.
- Oppgradert overflater med blant annet spiler.

2026:
- Nytt kjøkken.
- Montert varmepumpe i regi av borettslaget.
- Listefrie vinduskarmer i hele huset.
- Oppgradert strøm og noe elektrisk.
- Ny fuge på fliser og nye baderomsmøbler på bad.

2025/2026:
- Ny kledning/ytterdører/vinduer i regi av borettslaget.
- Malt hele huset innvendig.

2024:
- Oppgradert gang med nye vegger, lektet ned tak og montert spotter.
- Ny trapp.
- Nye innerdører i hele huset.

2022:
- Byttet alle gulv (med unntak av på soverommet ved entréen).

2019:
- Bygget terrasse i 1. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Juni 2024 Ocab Bygg og Skadeservice Ble utført utskifting av vegghengt toalett og kasse, møbler og sparklet og malt.

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?
- Ja, faglært. Bygg Nilsen og Andersen 2025 fasade, tak, terasse, vinduer og dører i regi av rehabilitering i borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Ble oppgradert i 2026 Mp prestegård Ny kurs til varmepumpe og vaskerom BI Elektro Ny kurs på kjøkken.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Via borettslaget.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Var liten lekkasje på gjeste toalett ved vegghengt toalett, derfor ble dette oppgradert og byttet av forsikring selskapet.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Vi har fått beskjed om at ildstedet ikke er rentbrennende.

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?
- Ja. E takst i 2024 p rom 108kvm.

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?
- Ja. Oppgradere lekeplass på tunet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
- Taket har flat takkonstruksjon tekket med sanafil/papp.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 3-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Grunnmur og fundament.
- Avtrekk på kjøkken.
- Toalettrom.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Varmtvannsbereder.
- Ventilasjon.
- Overflater på bad.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad.

- Sanitærutstyr på bad.
- Ventilasjon på bad.
- Ekstern boddør.
- Vaskerom.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Skorstein over tak.
- Takkonstruksjon/loft.
- Taktekking.

Lovlighet/HMS:
- Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Kombiskap (kjøl/frys).
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp med nedfelt vifte.

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
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.
- Varmepumpe i entré.
- Vedovn i stue.

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. 12 232 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 341,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld, felles drift og felles vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Internett kr 220,-
- Dugnad kr 60,-
- Felleskostnader kr 8 061,-

Felleskostnadene kan bli besluttet å øke etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at felleskostnadene allerede har økt ifm. rehabiliteringsprosjektet, og at de derfor ikke vil øke ytterligere grunnet prosjektet.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 074 277,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 297 106,- 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
Internett fra Obos Open Net er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 118 andeler.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget 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 181 030,-pr. 08.04.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 20 000 000,- per 08.04.2026 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 4,95% flytende
Andel av saldo: kr 181 030,-
Innfrielsesdato: 30.06.2031

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr 16 320 328,- i 2025. Dette skyldes i hovedsak større vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

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
Husdyrhold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

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

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6601034

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 27 957 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Et pent rekkehus med en rolig og attraktiv beliggenhet i Olsvikmarken. 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 4 minutters gange til busstoppet i Olsvikskjenet med linje 24, 40, 40E og 49. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Olsvik og Coop Extra 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?
- Vi kommer til å savne at man har gåavstand til absolutt alt man trenger, og at barna trygt kan være ute å leke, og med lekeplass 2 meter fra huset. Kommer til å savne de ekstremt gode solforholdene, og det veldig familievennlige «lille Olsvik samfunnet»

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
- Vi har enormt koselige naboer, vårt tun består av noen eldre pensjonister som er svært hyggelige og mange familier med barn. Det er et veldig sosialt område og tun. Det er hunder og katter blant flere av naboene.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Her har du alt, absolutt alt. Med gåavstand til matbutikk Coop Extra og Kiwi, legekontor, tannlegekontor, apotek, barneskole, ungdomsskole og Olsvik videregående skole, Olsvik kirke, fire barnehager, stor park med lekestativ, trampoline, grus fotballbane og grill plass og om vinteren er det ekstrem populær akebakke i parken. Vi har helt nytt aktivitetstilbud parkourbane, Olsvik fotballbane med kunstgress og det er ballbinge. Et enormt populært sted for barn og familier.

Hva er dine favoritt-turer i området?
- Med små barn er turen til Grønntuen en favoritt, samt Lyderhorn. Det er ekstremt mange turområder å gå til, samt flotte tillagte turer og stier for barn i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.06.1980. Denne gjelder rekkehus R16-R19.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet/HMS:
- Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Det ene soverommet i 1. etasje er utvidet, og en liten del av soverommet er derfor opprinnelig byggemeldt som loft (bod), jf. byggetegninger. Innredningen av den delen av rommet til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at den delen av rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette videre.
- En liten del av entréen er opprinnelig byggemeldt som loft (bod), jf. byggetegninger. Innredningen av den delen av rommet til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at den delen av rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette videre.
- Det er satt opp en vegg i det ene soverommet og etablert en garderobenisje, 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. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Loddefjord Nord/Olsvik, Område 4, Olsviktjernet ikrafttrådt 11.05.1976, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommunedelplan:
- Flystøy, gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose - berøringsgrad 94,7%.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

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 ingen tinglyste servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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 opplyses om at det på ekstraordinær generalforsamling i 2024 ble vedtatt rehabilitering av borettslaget. Det ble vedtatt rehabilitering med låneopptak på inntil 76 millioner kroner. Arbeidet pågår i borettslaget enda, men er ferdig på denne boligen. Forretningsfører opplyser at fellesgjelden vil øke etter hvert som lånet blir utbetalt, men at det pt. er uvisst hvor mye det er snakk om. Styreleder opplyser at felleskostnadene allerede har økt i forbindelse med prosjektet, og at de ikke vil øke ytterligere. Kjøper må påregne at fellesgjelden vil øke.

Styreleder opplyser at de skal se på en eventuell oppgradering av lekeplassen ved boligen, og at en eventuell oppgradering vil dekkes via midler som borettslaget har.

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.

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: 1,00% 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. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 1 000,-

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. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, må kjøper betale for 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 1. mai 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

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).

Olsvikmarken 106
5183 OLSVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1980
Hovedbygg BRA:	110 m^2
Hovedbygg BRA-i:	108 m^2
Sum alle bygg BRA:	119 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	108 m^2
Rapportdato:	29.4.2026 (Gyldig til 29.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	13	0	3

Supertakst

GNR: 142 BNR: 24 ANR: 104

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Olsvikmarken 106
5183 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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42413

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.

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.

Utvidet el-kontroll

Boligen har deler av et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 pga manglende forsert (Mekansik) avtrekk over stekesonen.
Toalettrom	TG-2 pga manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterne samt rommet mangler tilluft for optimal ventilering.
Avløpsrør	TG-2 pga alder.
Vannledninger	TG-2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG-2 pga alder
Ventilasjon	TG.2 pga denne type ventilasjon tilfredsstiller i dagens krav/standard.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 pga svakt fall forhold, dør, karmer, listverk vil ikke tåle belastning av fritt vann, bom i gulvflis, enkelte fliser er skadet/sprukket
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga alder samt manglende mulighet for kontroll om det er klemring eller bruk av membran i sluk og rørgjennomføring er kun tettet med fugemasse/silikon.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 pga manglende synliggjøring av eventuelt lekkasje fra innebygd sisterne
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 pga rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Ekstern bod dør	TG-2 pga alder/slitasje på dørkarm og dørblad.
Vaskerom	TG-2 oga alder samt rørføringer igjennom gulv og vegg ikke har synlig membran/tettesjikt. Rommet mangler tilluft og stedvis skruehull i våtsonen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU pga Det er ikke reist forskriftsmessig stige slik at inspeksjon av skorstein over tak er ikke foretatt.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg
Taktekking	TG-IU pga Det er ikke reist forskriftsmessig stige slik at inspeksjon av tekkingen er ikke foretatt.

Lovlighet / HMS

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.4.2026	**29.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Bettina Mahmouh Beyer**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Olsvikmarken 106, 5183 Olsvik**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**142**	Bruksnr:	**24**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**104**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1980** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har flat takkonstruksjon tekket med sanafil/papp.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 3-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Gulvbelegg på vaskerom. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Takesplater i himling på bad. Ellers malte slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad. Varmepumpe i entre. Vedovn i stue.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon

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 1980 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?
2022	Alle laminat gulv er byttet i 2022 utenom et soverom ved entre. (Kilde Eier)	Nei
2024	Lektet ned tak og montert spotter i 2024. (Kilde: Eier)	Nei
2024	Ny trapp i 2024. (kilde: Eier)	Nei
2024	Gjestetoalett oppgradert med nye gips vegger, møbler, remontert vegghengt toalett og malt. Etter en lekkasje (kilde: Eier/fremlagt beskrivelse fra forsikring.	Ja
2024	Alle innerdører i hele huset ny i 2024 (Kilde: Eier)	Nei
2026	Nytt kjøkken i 2026 (kilde: Eier)	Nei
2026	Montert varmepumpe i 2026 i regi av borettslaget (Kilde: Eier)	Nei
2026	Ny kledning/ytterdører/vinduer i 2025/2026 i regi av borettslaget (Kilde: Eier)	Nei
2026	Ny fuge på fliser og baderomsmøbler på bad i 2026 (Kilde: Eier)	Nei
2026	Rehab av kjøkken. Installasjon av stikk for oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, 2stk stikk over benk, tilkobling av pjeld styring for taklys, lampe over spisebord og ledlist på kjøkken. Trekking av ny kurs for oppvask og stek.(Kilde: Fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring fra BI Elektro as	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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	110	108	2	0	49
Ekstern Frittstående bod.	9	0	9	0	0
Totalt m²	**119**	**108**	**11**	**0**	**49**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**56**	**54** Romfordeling: -Entre/gang: 12,9 m² -Soverom: 8,8 m² -Vaskerom: 3,3 m² -Toalett: 1,8 m² -Bad: 3,1 m² -Soverom: 10,9 m² -Soverom: 10,2 m² Takhøyde målt i gang. 2,33 m 2,9 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**2** Romfordeling: -Ekstern bod: 2,2 m²	**0**	**36**
2. etasje	**54**	**54** Romfordeling: -Stue: 19,3 m² -Kjøkken/trapp: 25 m² -Soverom: 8,2 m² Takhøyde målt i stue. 2,47 m 1,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**13**
Totalt m²	**110**	**108**	**2**	**0**	**49**

Bygning: Ekstern Frittstående bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**9**	**0**	**9** Romfordeling: -Frittstående ekstern bod: 8,7	**0**	**0**
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke knotteplast.

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.

I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn. Det kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn via kapilærer i betongen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament på ca 13,3 m²

Det er etablert en platting ved inngangsparti samt på baksiden av huset.
Ved entre: 23,8 m²
Ved baksiden: 12,1 m²

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rekkverk er byttet i regi borretslaget/sameiet i 2025/2026

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør
Balkong dør med 3-lags isolerglass
Vinduer med 3-lags isolerglass
Balkong dør med 3-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindu & dører er skiftet i perioden 2025 i regi borretslaget/sameiet (Kilde: Dato stempel i glasset)

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

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.

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

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Kledning er skiftet i regi borretslaget/sameiet i 2025/2026 (Kilde: Eier)

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.6 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av skorstein over tak Ikke er foretatt.

Det er ikke mulig og se skorstein over tak fra bakken

TG-IU pga Det er ikke reist forskriftsmessig stige slik at inspeksjon av skorstein over tak er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av skorstein over tak, anbefales når forholdene gjør det mulig.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Da var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen med flatt tak er ikke inspisert.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.8 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking **TG-IU**

TG-IU pga Det er ikke reist forskriftsmessig stige slik at inspeksjon av tekkingen er ikke foretatt.

Merkand: Taktekking er ikke synlig fra bakken fra noen sider av huset. Alder på tekking er ukjent.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp med kullfilter/omluftsventil.
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)

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.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.10 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?	Nei

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
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
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.11 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet består av fliser på gulv. Malte slette overflater på gulv og vegger.

Inneholder:
-Servant med benkeskap
-Innebygd sisterne

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Rommet har etablert aktivt/mekanisk avtrekk, Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Det anbefales og etablere tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. TG-2 pga alder.

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.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. TG-2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

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

6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fremlegg og oppkobling av ny kurs til varmepumpe. Dobbel trekt igjennom kurs til vaskerom og lagt kabel fra
der i kanal til varmepumpe(Kilde: Samsvarserklæring fra MP Prestegård as) 2025

Rehab av kjøkken. Installasjon av stikk for oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, 2stk stikk over benk, tilkobling av pjeld
styring for taklys, lampe over spisebord og ledlist på kjøkken. Trekking av ny kurs for oppvask og stek. (Fremlagt dokumentasjon fra. BI Elektro)

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på hele det elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	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 av elektrisk

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har deler av et eldre elanlegg uten dokumentasjon på alt, og feil kan ikke utelukkes.

Vaskemaskin er tilkoblet med en skjøteledning. Det er uheldig å benytte skjøteledning som permanent tilkobling slikt utstyr..

Det mangler dør til sikringskap

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe montert i entre. Varmepumpe fra 2025(Kilde: Produksjonsår på varmepumpen)

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontorll.

På generelt basis anbefales det jevnlig service på anlegget.

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
142,5 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg + aktivt avtrekk på vaskerom og bad.	

Oppsummering av ventilasjon **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

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Forsert(Mekansik) avtrekk over stekesonen anbefales å etablerere.

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

6.18 Våtrom: Bad



Rør gjennomføring i vegg er kun tettet med silikon/fugemasse



Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Takesplater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent når badet sist ble oppgradert. Ny fuge på fliser og baderomsmøbler på bad i 2026,

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
18mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 16mm fall fra dør til start av dusjs sone

Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak fliser

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

Dør er plassert i våtsone. (TG-2)
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Enkelte flis er skadet / sprukket. (TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

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.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon. (TG-2)

Det registerers skruehull i veggflis ved dusjsonen etter en tidligere innfestning. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Lokal utbedring rundt eldre skrufull anbefales for bedre sikkerhet.

Konsekvens:
Registrerte skruehull i veggflis innenfor våtsone medfører risiko for at underliggende membran kan være perforert. Eventuell skade på membran kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen over tid, med påfølgende fare for fuktskader og redusert levetid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:
-Innsvingbar dusjdør i glass
-Servant med benkeskap
-Innebygd sisterne

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt 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 kontrollDet 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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.19 Ekstern bod dør

Beskrivelse
Ekstern bod dør

Oppsummering	TG-2

TG-2 pga alder/slitasje på dørkarm og dørblad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dør er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.
Pga alder/slitasje må det påregnes løpende utskiftinger av dør

6.20 Vaskerom

Beskrivelse

Gulvbelgg på gulv, malte slette overflater på vegg samt tak.

Inneholder:
Opplegg for vaskemaskin
Utslagsvask
Benekeskap med laminat benkeplate.

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.

Oppsummering **TG-2**

Registeres noe fall til sluk. Ikke funnet visuelle avvik i selve sluket.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. (TG-2)

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg (TG-2)

Det er stedvis skruehull i overflater på vegg i våtsonen. Hullene er tettet med silikon/fugemasse (TG-2)

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert på tettesjikt(gulvbelegg

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Med bakgrunn i alder og slitasje står rommet foran en utbedring/utskiftning.

Tilluftsplate under dør anbefales for optimal ventilering.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

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
1. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0127/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olsvikmarken 106, 5183 OLSVIK

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Bettina Renett Beyer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6601034
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juni 2024 Ocab Bygg og Skadeservice Ble utført utskifting av vegghengt toalett og kasse, møbler og sparklet og malt.

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg Nilsen og Andersen 2025 fasade, tak, terasse, vinduer og dører i regi av rehabilitering i borettslaget

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble oppgradert i 2026 Mp prestegård Ny kurs til varmepumpe og vaskerom BI Elektro Ny kurs på kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via borettslaget

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Ikke blitt endret

---

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?

Nei

---

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

Nei

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: Var liten lekkasje på gjeste toalett ved vegghengt toalett, derfor ble dette oppgradert og byttet av forsikring selskapet

---

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

Ja

Beskriv: Vi har fått beskjed om at ildstedet ikke er rentbrennende

---

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)

Nei

---

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.

Nei

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? E takst i 2024 p rom 108kvm

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?

Ja

Beskriv: Oppgradere lekeplass på tunet

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kun boliglån på boligen

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?

Nei

---

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: 19-0127/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bettina Mahmouh Beyer	**2026-05-01**

Identifikasjon

Bettina Mahmouh Beyer

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

enova

Energiattest



Adresse **Olsvikmarken 106, 5183 OLSVIK**	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278327**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139729005**
Gårdsnummer **142**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **193,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **186,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 135 kWh**



Olsvikmarken 106, 5183 OLSVIK

Detaljering

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



Olsvikmarken 106, 5183 OLSVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Olsvikmarken 106

Nabolaget Olsvikmarka/Norheim - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	3 min 0.2 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	9 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylk...	9 min
Godviksvingene 125 AS	19 min

Offentlig transport

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

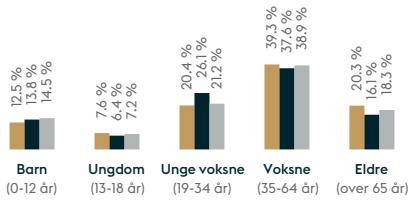
Barnehager

Olsvikparken barnehage (0-5 år... 60 barn	2 min 0.1 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0... 60 barn	6 min 0.5 km
Olsvikfjellet barnehage (0-5 å... 37 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	4 min
Coop Extra Olsvik	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Olsvikparken balløkke grus	3 min
Olsvikstallen borettslag ballb...	4 min
In Shape	12 min
EVO Godvik	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



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 Olsvikmarken Borettslag

Org nr: 951387126 tilknyttet OBOS BBL.

Revidert versjon pr 22.03.24 foreslås for generalforsamling 17.04.24

1.Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere sameier ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 42

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Olsvikmarken Borettslag

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

3.Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldene

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

3-3 Nærmere om forkjøpsrett

Oslvikmarken Borettslag

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

4-2 Bruksoverlating

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

Osvikmarken Borettslag

rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller hustandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

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

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

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

5.Vedlikehold

5-1 Andelseieres vedlikeholdsplikt

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

Gyrimarken Borettslag

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

Osvikmarken Borettslag

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styrets og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

Olsvikmarken Borettslag

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

8-3 Styrets vedtak

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlinger eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§5-22 & 5-23

10-2. Taushetsplikt

Olsvikmarken Borettslag

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.

Oslvikmarken Borettslag

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtektsendring

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggerlaget, jfr borettslagsloven §7-12:
-Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget

11-2 Forholdet til borettslagsloven

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

Olsvikmarken Borettslag

Ordensregler Olsvikmarken borettslag:

1. Ro og orden

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

2. Parkering, innkjøring på tun.

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

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

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

Feilparkerte biler kan borttaues for eiers regning og risiko.

4. Garasjen.

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

5. Bilvask.

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

6. Husdyrhold

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

b) Hunder og katter:

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

7. Felleslokalet

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

9. Ballspill i borettslaget.

Alt ballspill i borettslaget er forbudt.

10. Brannsikringsutstyr.

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

a) Skifte batteri årlig og teste røykvarslers funksjon regelmessig.

Ordensregler oppdatert Mars 2024.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6139
OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6139

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rikke Indrevik Salvesen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Camilla Skauge og Petter Barhard Henriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Et av styremedlemmene, Martin Jose Nilsen, har flyttet og ønsker derfor å gå ut av styret. Det var meningen å velge et nytt styremedlem som erstatter for han på den ordinære generalforsamlingen. Dessverre kom dette ikke med, og det må gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling med valg av et nytt styremedlem.

Innstilling

Tom Are Endresen

Roller og kandidater

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

- Tom Are Endresen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 11.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.26
Selskapsnummer: 6139 **Selskapsnavn:** OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rikke Indrevik Salvesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Camilla Skauge og Petter Barhard Henriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tom Are Endresen

_____ _____

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 OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951387126
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 63.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Hennings Salvesen innstilles som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Henning Salvesen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Tony Tilrem og Camilla Solheim Turøy foreslår som protokollvitner

Styrets innstilling
Styret innstiller Tony Tilrem og Camilla Solheim Turøy som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Tony Steien Tilrem og Camilla Solheim Turøy er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345 100

Utregningen av totalsum er basert på årsmøtevedtak ang styrehonorar. En fast sum i styrehonorar + en fast sum pr møte.

Godtgjørelsen er satt til følgende sum på basert på antall gjennomførte styremøter mellom årsmøtene, befaringer ifbm rehabilitering, byggherremøter og møter med obos prosjekt/entreprenør.

Styrets innstilling
Honorar utbetales ihht vedtatte satser

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 345 100kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring 5-1 (7)

Forslag til vedtektsendring pga. at varmepumper blir innstallert i rehab prosjektet.

Trengs da å oppdatere vedtekter til å passe ny løsning.

5-1

(7) Varmepumpe tillates montert med følgende kriterier: -Det skal varsles styret om at varmepumpe blir montert og plassering av denne. Olsvikmarken Borettslag -Varmepumpe skal installeres av fagfolk, det gjelder også tilhørende elektrisk arbeid. -Utvendig del tillates ikke montert på betong- eller murvegg, heller ikke på taket. -utvendig del skal monteres så langt unna naboens soverom som praktisk mulig -Varmepumpen skal følge leiligheten ved eierskifte -All fremtidig service og vedlikehold er den enkelte beboers ansvar -Ved behov for demontering og montering ifm. Utførelse av vedlikehold eller oppgradering av bygg, blir dette belastet beboer, eller beboer selv sørger for dette.

Endres til : (7) Varmepumper er montert hos alle andeler ved ferdigstillelse rehab 2027 med følgende kriterier:

-Det skal varsles styret om at varmepumpe skal byttes ut, og/eller hvis det skal endres plassering av denne.

-Varmepumpe skal installeres av fagfolk, det gjelder også tilhørende elektrisk arbeid.

-Varmepumpen skal følge leiligheten ved eierskifte

-All fremtidig service og vedlikehold er den enkelte beboers ansvar

-Ved behov for demontering og montering ifm. Utførelse av vedlikehold eller oppgradering av bygg, blir dette belastet beboer, eller beboer selv sørger for dette. (Unntatt for levetiden til varmepumpe anskaffet av borettslaget)

Forslag til vedtak:
Endres til ny tekst

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Legge til note i vedtekt 4-1 Boretten

Forslag om å legge til følgende note :

(6) All endring av bygg, med boder, skillevegger, levegger og gjerder. Samt endring av disse skal søkes styret i forkant. Jfr. Borettslagsloven §5-11 .

Dette er ikke en reel endring, men en presisering med fotnote for å unngå misforståelser om hva som er tillatt og ikke, og som medfølger at beboere kan måtte fjerne ting som er bygget.

Forslag til vedtak:
Legg til note som foreslått

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Barhard Henriksen (33 stemmer)
Camilla Skauge (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tom Are Endresen
Petter Barhard Henriksen
Camilla Skauge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Fredrik Fjærvik (37 stemmer)
Bente Hjøllo (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Fredrik Fjærvik
Bente Hjøllo
Knut Skyberg

9. 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:
Camilla Skauge (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Skauge

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Are Endresen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tom Are Endresen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6139
OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6139

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Formøte
Der skal være formøte mandag 23.03.26 kl 1700. Der kan det stilles spørsmål til saker i innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring 5-1 (7)
7. Legge til note i vedtekt 4-1 Boretten
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Hennings Salvesen innstilles som møteleder

Forslag til vedtak

Henning Salvesen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tony Tilrem og Camilla Solheim Turøy foreslår som protokollvitner

Styrets innstilling

Styret innstiller Tony Tilrem og Camilla Solheim Turøy som protokollvitner

Forslag til vedtak

Tony Steien Tilrem og Camilla Solheim Turøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - Olsvikmarken 6139.pdf
2. 6139 Olsvikmarken Borettslag - REVISORS BERETNING 2025.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345 100

Utregningen av totalsum er basert på årsmøtevedtak ang styrehonorar. En fast sum i styrehonorar + en fast sum pr møte.

Godtgjørelsen er satt til følgende sum på basert på antall gjennomførte styremøter mellom årsmøtene, befaringer ifbm rehabilitering, byggherremøter og møter med obos prosjekt/entreprenør.

Styrets innstilling

Honorar utbetales ihht vedtatte satser

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 345 100kr

Sak 6

Vedtektsendring 5-1 (7)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring pga. at varmepumper blir innstallert i rehab prosjektet.

Trengs da å oppdatere vedtekter til å passe ny løsning.

5-1

(7) Varmepumpe tillates montert med følgende kriterier: -Det skal varsles styret om at varmepumpe blir montert og plassering av denne. Olsvikmarken Borettslag -Varmepumpe skal installeres av fagfolk, det gjelder også tilhørende elektrisk arbeid. -Utvendig del tillates ikke montert på betong- eller murvegg, heller ikke på taket. -utvendig del skal monteres så langt unna naboens soverom som praktisk mulig -Varmepumpen skal følge leiligheten ved eierskifte -All fremtidig service og vedlikehold er den enkelte beboers ansvar -Ved behov for demontering og montering ifm. Utførelse av vedlikehold eller oppgradering av bygg, blir dette belastet beboer, eller beboer selv sørger for dette.

Endres til : (7) Varmepumper er montert hos alle andeler ved ferdigstillelse rehab 2027 med følgende kriterier:

-Det skal varsles styret om at varmepumpe skal byttes ut, og/eller hvis det skal endres plassering av denne.

-Varmepumpe skal installeres av fagfolk, det gjelder også tilhørende elektrisk arbeid.

-Varmepumpen skal følge leiligheten ved eierskifte

-All fremtidig service og vedlikehold er den enkelte beboers ansvar

-Ved behov for demontering og montering ifm. Utførelse av vedlikehold eller oppgradering av bygg, blir dette belastet beboer, eller beboer selv sørger for dette. (Unntatt for levetiden til varmepumpe anskaffet av borettslaget)

Forslag til vedtak
Endres til ny tekst

Sak 7

Legge til note i vedtekt 4-1 Boretten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om å legge til følgende note :

(6) All endring av bygg, med boder, skillevegger, levegger og gjerder. Samt endring av disse skal søkes styret i forkant. Jfr. Borettslagsloven §5-11 .

Dette er ikke en reel endring, men en presisering med fotnote for å unngå misforståelser om hva som er tillatt og ikke, og som medfølger at beboere kan måtte fjerne ting som er bygget.

Forslag til vedtak

Legg til note som foreslått

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Camilla Skauge
- Petter Barhard Henriksen
  ny kandidat
- Tom Are Endresen

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

- Bente Hjøllo
  Gjenvalg
- Knut Skyberg
  Engasjert
- Nils Fredrik Fjærvik
  Gjenvalg

Vedlegg

1. INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL GENERALFORSAMLING 2026.pdf

---

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Camilla Skauge

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

- Tom Are Endresen

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING 2025 REHAB – OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

1. Organisering og møtevirksomhet

·Det ble fra oppstart til slutten av året avholdt 15 byggherremøter, for å sikre at prosjektet ivaretar borettslagets interesser.

·Det er i tillegg gjennomført befaringer på detaljer, både av prosjektleder fra OBOS prosjekt, samt medlemmer fra styret.

·OBOS prosjekt har gjennomført vernerunder hver andre uke. Samt uanmeldte stikkprøver, og en rekke egenbefaringer for å kontrollere kvalitet på arbeidet.

2. Fremdriftsstatus

Det ble startet på rekke 16 i mai i 2025. Den rekken ble en oppstartsrekke som naturlig nok tok veldig lang tid å ferdigstille, siden de var enormt med avklaringer som måtte på plass. Gjennom 2025 ble det jobbet på rekke 16,17,18 og 19. Det ble også startet riving og sanering av asbest på rekke 10.

Status til nyttår var at prosjektet var 2-3mnd bak opprinnelig plan, med status på rekke 16-19 var ferdigstillelse 95%.

Det ble planlagt oppbemanning fra nyttår for å ta inn etterslepet i H1 2026.

3. Prosjektstyring og oppfølging

Prosjektet har gjennom 2025 hatt strukturert oppfølging av fremdrift, økonomi, kvalitet og HMS. Avvik og endringer er behandlet i byggherremøter og dokumentert i referatene.

Det er prosjektleder fra OBOS prosjekt som har håndtert at byggherreansvaret er opprettholdt, på vegne av styret.

4. Status ved utgangen av 2025

Ved utgangen av 2025 var prosjektet i aktiv gjennomføringsfase i henhold til justert faseplan. Videre fremdrift og milepæler fremgår av faseplan datert 11.12.2025.

5. Økonomi

Det ble avholdt møte for avstemming mot budsjett i desember 2025. Der det kom frem at vi hittil ligger veldig godt an i forhold til budsjett. Dette skyldes i hovedsak grepene som ble ble gjort ifm. Oppstart at felleskostnader ble justert opp ved oppstart, samt at laget hadde god økonomi fra før. Dette har gjort at uforutsette forbedringer som dukket opp i prosjektet, men som i utgangspunktet hører til normalt drift og vedlikehold, ikke har vært nødvendig å spise av budsjettet for rehabilitering.

Elektro :

Vi har gjennom 2025 hatt en del utfordringer med det elektriske anlegget i garasjen. Det har vært gjort utbedringer og oppgraderinger både på elbil ladeanlegget og på øvrig anlegg. Det ble foretatt en stor etterkontroll av alt som har med elektro til elbil lading, og gjort noe utbedringer her. Dette er en del av planlagt vedlikehold og oppfølging, som er særdeles viktig når det går så mye strøm gjennom anlegget. Det er snakk om 5 stk. 63 amp kurser som forer elbil ladeanlegget, og derfor er dette viktig vedlikehold. Utskiftning av takvifter til avtrekk har fortsatt gjennom 2025 og vi har nå byttet omtrent 60% av alle viftene i borettslaget. Planen er at alle skal være byttet når rehabilitering er ferdig.

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951387126, KLIENTNR. 6139

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 993 033**	**5 679 499**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 320 328	2 320 515
Tillegg for nye langsiktige lån	15	20 000 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 210	-6 982
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 673 462**	**2 313 533**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**11 666 495**	**7 993 033**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		14 396 252	8 776 950
Kortsiktig gjeld		-2 729 757	-783 917
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**11 666 495**	**7 993 033**

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951387126, KLIENTNR. 6139

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 230 563	7 864 775	9 350 000	11 139 788
Ladeinntekter elbil		240 846	124 388	190 000	190 000
Andre inntekter	3	1 103 897	187 250	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 575 306**	**8 176 413**	**9 550 000**	**11 339 788**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 236	-35 771	-25 526	-25 526
Styrehonorar	5	-214 900	-171 300	-185 000	-350 000
Avskrivninger	14	0	0	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-13 221	-12 653	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-222 140	-213 595	-225 000	-235 125
Konsulenthonorar		-132 568	-918 479	-850 000	-850 000
Drift og vedlikehold	7	-22 339 170	-1 256 688	-938 000	-35 954 150
Forsikringer		-615 082	-395 891	-500 000	-720 000
Kommunale avgifter	8	-1 986 831	-1 821 231	-2 090 000	-2 165 870
Energi/fyring	9	-199 174	-215 120	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 239	-331 344	-338 500	-350 000
Andre driftskostnader	10	-764 731	-561 339	-367 000	-799 190
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-26 873 292**	**-5 933 409**	**-5 804 026**	**-41 735 311**
DRIFTSRESULTAT		**-16 297 986**	**2 243 003**	**3 745 974**	**-30 395 523**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	138 485	77 512	13 000	13 000
Finanskostnader	12	-160 827	0	-1 000	-496 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-22 342**	**77 512**	**12 000**	**-483 000**
ÅRSRESULTAT		**-16 320 328**	**2 320 515**	**3 757 974**	**-30 878 523**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	2 320 515		
Fra opptjent egenkapital:		-16 320 328	0		

OLSVIKMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951387126, KLIENTNR. 6139

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 657 912	34 657 912
Tomt		4 217 015	4 217 015
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd		259 877	216 498
SUM ANLEGGSMIDLER		**39 134 805**	**39 091 426**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 629	35
Forskuddsbetalte kostnader		6 025	597 192
Andre kortsiktige fordringer		0	64 002
Driftskonto OBOS-banken		11 909 840	4 067 348
Driftskonto OBOS-banken II		7 423	7 398
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	193
Sparekonto OBOS-banken		2 459 335	4 040 782
SUM OMLØPSMIDLER		**14 396 252**	**8 776 950**
SUM EIENDELER		**53 531 056**	**47 868 376**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		15 546 275	31 866 603
SUM EGENKAPITAL		**15 558 075**	**31 878 403**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 000 000	0
Borettsinnskudd	17	15 003 800	15 003 800
Annen langsiktig gjeld	16	239 424	202 255
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 243 224**	**15 206 055**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 681 501	783 213
Skyldige offentlige avgifter		0	313
Påløpte renter		20 343	0
Annen kortsiktig gjeld		27 913	392
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 729 757**	**783 917**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 531 056**	**47 868 376**
Pantstillelse	17	115 003 800	40 867 800
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.03.2026
Styret i Olsvikmarken Borettslag

Rikke Indrevik Salvesen/s/ Martin Jose Nielsen/s/ Camilla Skauge/s/

Tom Are Endresen/s/ Henning Salvesen/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	84 960
Felleskostnader	8 812 333
Garasjeleie	21 750
Internett	311 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 230 563**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil lader montert	167 021
Erstatning forsikring for år 2024	32 216
Støtte fra Enova	898 810
Utleie	5 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 103 897**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 236
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 236**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-214 900
SUM STYREHONORAR	**-214 900**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 221
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 221**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

908 -OBOS Prosjekt AS	-1 211 456
919 - Bergen kommune	-226 350
941 - Byggefirma Nilsen & Andersen AS	-20 213 258
950 - Hilleren Prosjektering AS	-51 691
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-21 702 754**
Drift/vedlikehold bygninger	-199 609
Drift/vedlikehold VVS	-27 470
Drift/vedlikehold elektro	-287 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 545
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 250
Kostnader leiligheter, lokaler	-16 206
Egenandel forsikring	-49 662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-22 339 170**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-542 228
Vann- og avløpsgebyr	-827 919
Feie- og tilsynsgebyr	-27 780
Renovasjonsgebyr	-588 904
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 986 831**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-199 174
SUM ENERGI / FYRING	**-199 174**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-7 398
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-72 073
Annet driftsmateriale	-2 364
Vaktmestertjenester	-572 809
Snørydding	-60 556
Andre driftskostnader	-4 415
Kontor- og datarekvisita	-299
Andre kontorkostnader	-15 926
Kontingenter	-23 600
Bank- og kortgebyr	-3 535
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-756
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-764 731**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 684
Renter av sparekonto i OBOS-banken	124 788
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13
SUM FINANSINNTEKTER	**138 485**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-159 495
Renter på leverandørgjeld	-1 332
SUM FINANSKOSTNADER	**-160 827**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	34 657 912
SUM BYGNINGER	**34 657 912**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Infrastruktur el-bil lading		
Tilgang 2017	231 250	
Tilgang 2018	47 300	
Avskrevet tidligere	-278 549	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Fana Sparebank
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 6 år., avdragsfritt frem til 01.05.27

Opprinnelig 2025	-20 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-20 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 000 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet
Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	Fana Sparebank Første avdrag: 30.06.2027 Potensiell endring i felleskostn. fr 01.jun.27
5, 69, 70	2 300
19, 20, 21, 22, 25, 26	2 700
27, 28, 33, 34, 37, 38	2 700
39, 40, 43, 44, 45, 46	2 700
51, 52, 53, 54, 59, 60	2 700
61, 62, 67, 68, 71, 72	2 700
75, 76, 81, 82, 87, 88	2 700
97, 98, 99, 100, 105, 106	2 700
107, 108, 111, 112, 113, 114	2 700
117, 118	2 700
15, 16, 17, 18, 35, 36	3 200
41, 42, 47, 48, 49, 50	3 200
55, 56, 57, 58, 63, 64	3 200
65, 66, 73, 74, 83, 84	3 200
85, 86, 89, 90, 91, 92	3 200
93, 94, 95, 96, 101, 102	3 200
103, 104, 109, 110, 115, 116	3 200
10	3 300
1, 2, 3, 4, 6, 7	3 400
	3 400
23, 24, 29, 30, 31, 32	3 400
77, 78, 79, 80	3 400

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-239 424
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-239 424**

NOTE 17
PANSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgene sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 003 800
Pantelån	20 000 000
TOTALT	**35 003 800**

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

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

Til generalforsamlingen i Olsvikmarken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Olsvikmarken Borettslag** som viser et underskudd på kr 16 320 328. 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 02. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i Olsvikmarken B/L

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL GENERALFORSAMLING 2026

Generalforsamlingen skal velge 3 (tre) styremedlemmer og 2 (to) varamedlemmer. Følgende kandidater er innstilt på valg til kommende generalforsamling i 2026:

På valg til styret:

- Camilla Skauge (gjenvalg som styremedlem for 2 år)
- Tom Are Endresen (gjenvalg som styremedlem for 2 år)
- Petter Barhard Henriksen (ny for 2 år)
- Bente Hjøllo (gjenvalg som vara for 1 år)
- Nils Fr. Fjærvik (gjenvalg som vara for 1 år)

Ikke på valg i styret (sitter i 1 år til):

- Rikke Salvesen (styreleder)
- Henning Salvesen (nestleder)

Valgkomite (for ett år):

- Nils Fredrik Fjærvik (gjenvalg for 1 år til)

  Ingen andre har meldt seg til verv i ny valgkomite

Olsvik, 3.mars 2026



_____

Nils Fr. Fjærvik
Valgkomite

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 6139 **Selskapsnavn:** OLSVIKMARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henning Salvesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tony Steien Tilrem og Camilla Solheim Turøy er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 345 100kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring 5-1 (7)

Endres til ny tekst

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Legge til note i vedtekt 4-1 Boretten

Legg til note som foreslått

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Camilla Skauge

☐ Petter Barhard Henriksen

☐ Tom Are Endresen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bente Hjøllo

☐ Knut Skyberg

☐ Nils Fredrik Fjærvik

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Camilla Skauge

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Tom Are Endresen

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

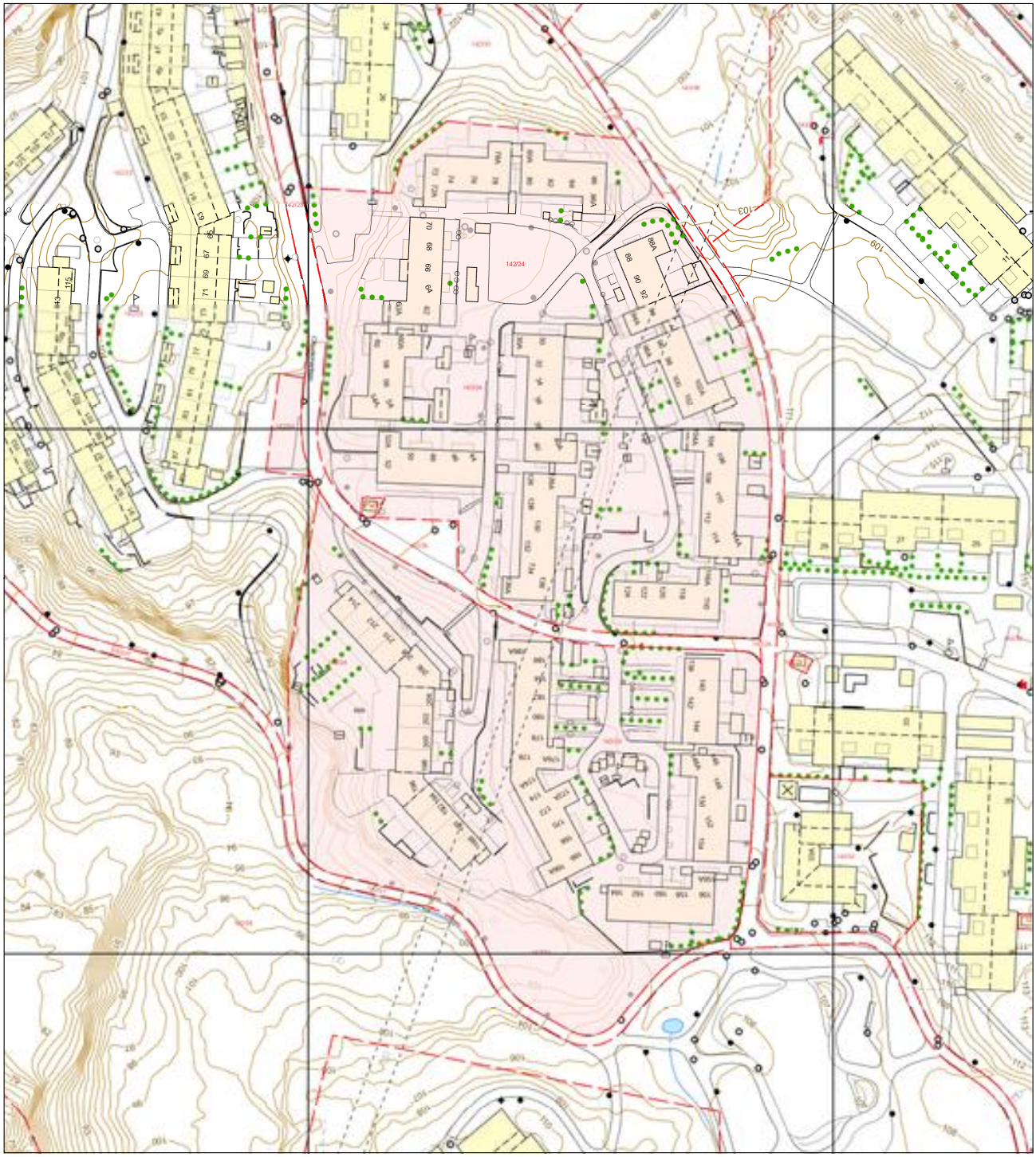
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 07.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 142/24/0/0
Adresse: Olsvikmarken 106, 5183 OLSVIK m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 142/24/0/0
Adresse: Olsvikmarken 106, 5183 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 142/24/0/0
Utlistet 08. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
260499317	Grunneiendom	0	Ja	14 952,8 m²	Sikker	-	Ja
260499397	Grunneiendom	0	Nei	12 753,3 m²	Sikker	-	Ja
260499428	Grunneiendom	0	Nei	249,8 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
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		52,0 %
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		45,0 %
3325600	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.05.1979		1,5 %
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		0,9 %
3325600	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, DEL AV FELT C, NORDHEIM OG SKJENET	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.05.1979		0,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	67,9 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	23,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	8,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	94,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3320200	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3320101	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 344 MFL., OLSVIK BARNEHAGE	3	200908950

Andre opplysninger

Skrevet ut 08. april 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

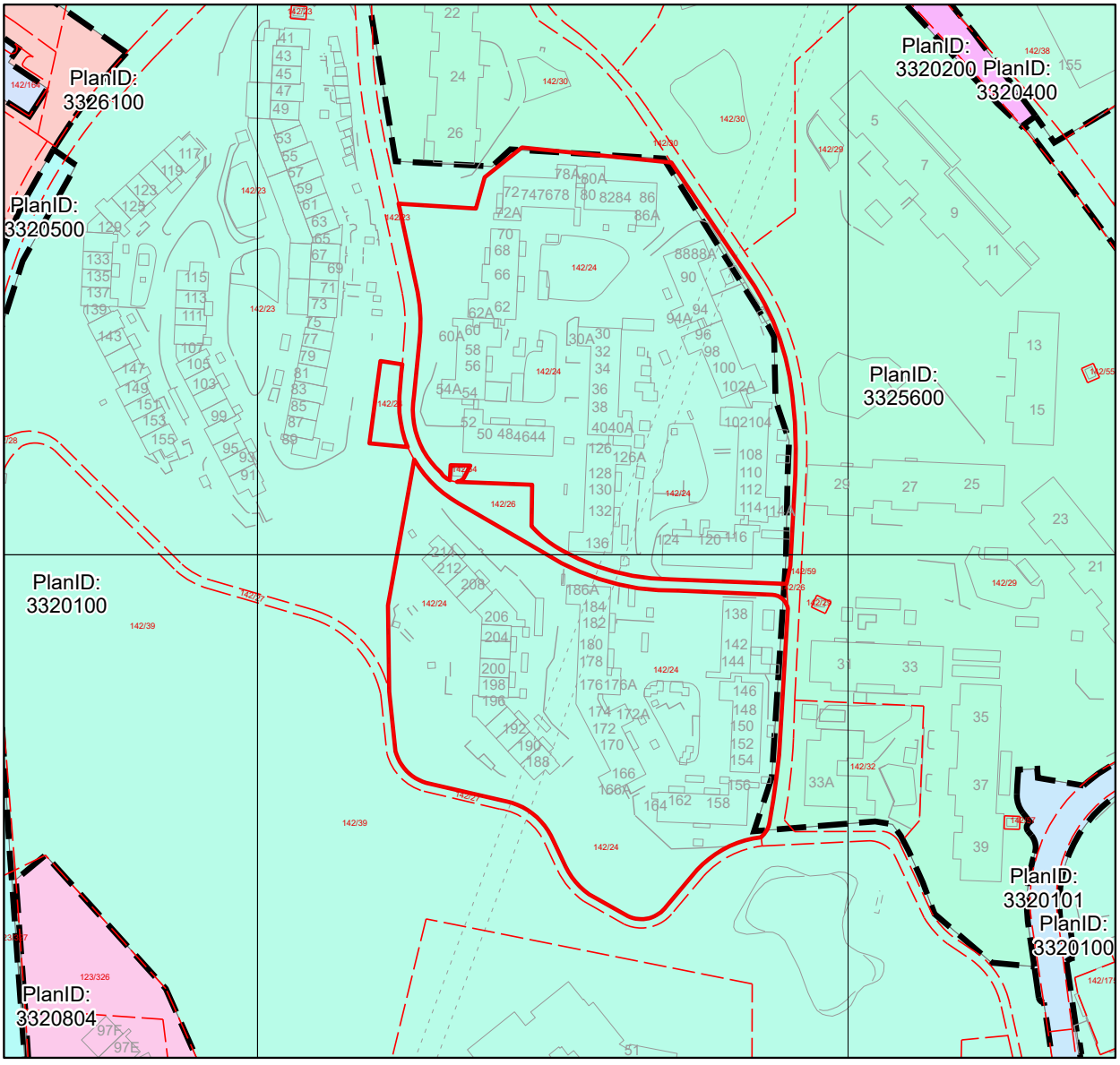
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/24
Dato: 08.04.2026 Adresse: Olsvikmarken 106 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3325600, 3320100

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

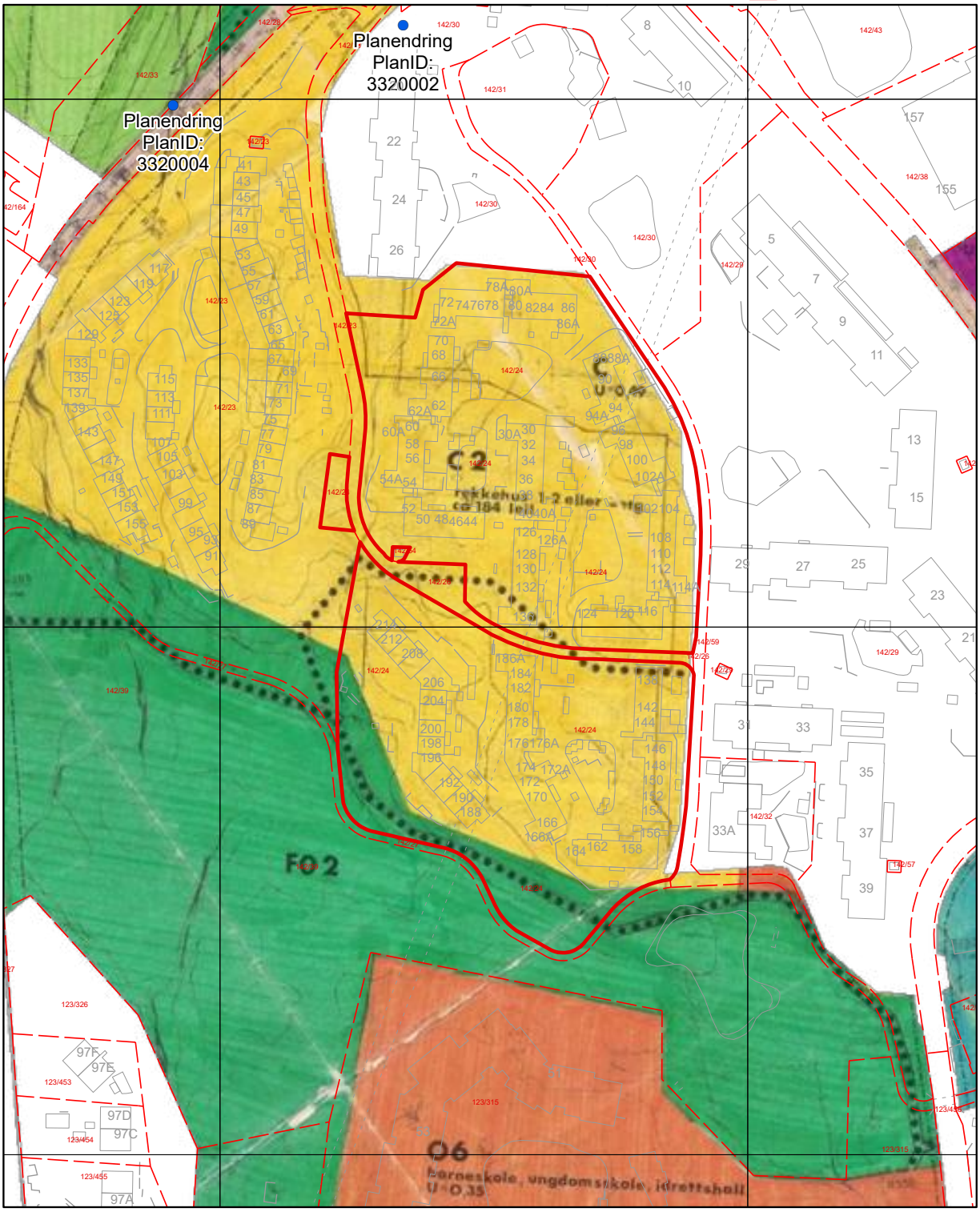
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/24
Dato: 08.04.2026 Adresse: Olsvikmarken 106 m.fl.

N

PlanID(er): 3325600, 3320100

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

Eiendomsflate



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

bygn.i.§25
Reguleringsformål

1. byggeområder

	BLOKKER/REKKEHUS
	ENEBOLIGER
	OFF. BEBYGGELSE
	SENTEROMRÅDE
	ERVERV

3. trafikkområder

	KJØREVEGER
	FORTAUER
● ● ● ● ●	GANG- OG SYKKELVEGER

4. friområder

	PARK/IDRETT/LEK

6. spesialområder

	FRILUFTSOMRÅDE
	VANNFORSYNINGSOMRÅDE

Streksymboler m.v.

begrensningslinje

byggelinje

frisiktlinje

kraftlinje

nåv. nedsl. feltgrense

	SJØ/VANN

nordpil



Fyl. 22 FEB. 1976

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

B	DIV		16.1.75	HL
ENDRET	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

LNO loddefjord nord / olsvik reguleringsområde 4

OLSVIKSKJENET. Forslag til endret reguleringsplan

TEGNET AV HL | KONTROLLERT | TEGNET DATO 11.12.74

aall & lökeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN OSLO

1:1000

337 | 69 | B

332.01
~~332~~

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

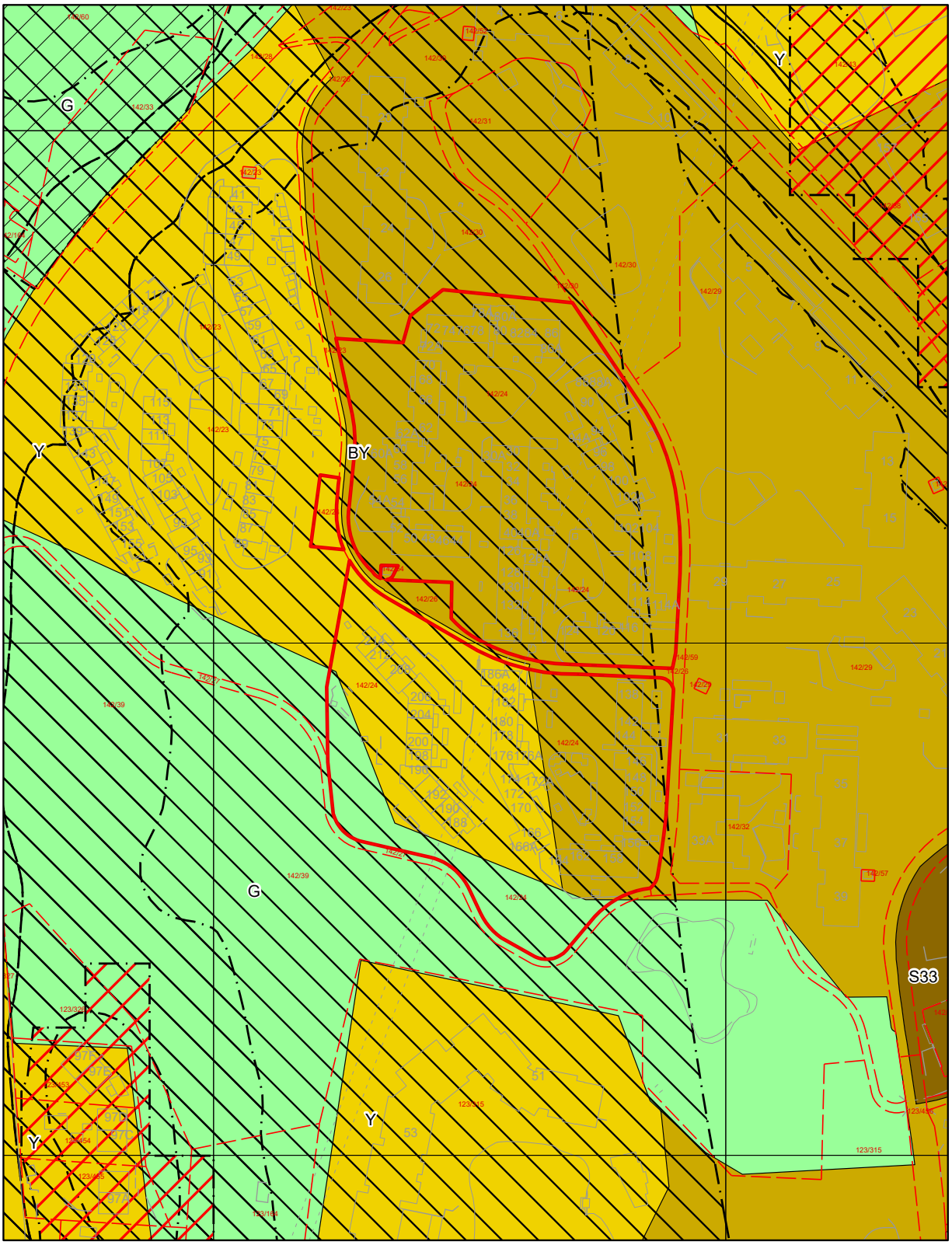
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 08.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 142/24
Adresse: Olsvikmarken 106 m.fl.

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

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

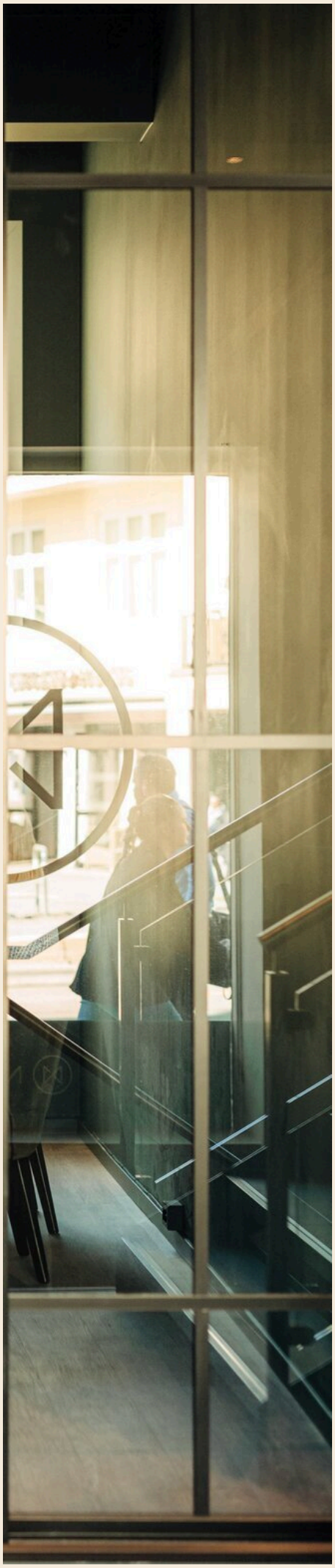
Grønnstruktur

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



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: 19-0127/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olsvikmarken 106 5183 OLSVIK
Matrikkel: Gnr 142, bnr 24 (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