EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Olsvikåsen 136
5183 Olsvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 29/04/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:143, Bnr: 493
Hjemmelshaver:	Tihomir Tomic
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	140
Byggeår:	1979
Tomt:	38 397,2 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tihomir Tomic
Befaringsdato:	28.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

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

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Kurt Arve Grindeland
Kontaktperson: Kurt Arve Grindeland

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 951 598 216
Navn/foretaksnavn: FREDHEIM BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 05.05.1975

Takstobjektet:
3-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 14,8m².
Tilhørende leiligheten er det en utvendig frittstående bod på 5,2m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	83	0	0	15
SUM BYGNING	83	0	0	15
SUM BRA	83			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående bod	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	5	0	0
SUM BRA	5			

BRA-i:

Gang(8,8m²), bad(3,4m²), vaskerom(3,7m²), soverom(14,1m²), soverom(13,9m²), garderobe(4,2m²), stue(20m²), kjøkken(12m²).

BRA-e:

Frittstående ekstern bod(5,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

29/04/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk, utskiftning bør vurderes innen kort tid.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Det er påvist rustdannelser i skruene som er benyttet i sluket, rustdannelser vil kunne føre til lekkasjer i sluket. Det bør påregnes utskiftning innen kort tid.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

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

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Altandør med felt av isolerglass, fra 2012.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 14,8m².

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

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

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

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk, utskiftning bør vurderes innen kort tid.

4.1 Vinduer og ytterdører

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

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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Det er påvist rustdannelser i skruene som er benyttet i sluket, rustdannelser vil kunne føre til lekkasjer i sluket. Det bør påregnes utskiftning innen kort tid.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Egenerklæring

Olsvikåsen 136, 5183 OLSVIK

01 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olsvikåsen 136	Olsvikåsen 136	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

I 2016.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

I 10 år.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Tomic, Tihomir

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Badet er totalrenovert av godkjent firma. ALT er nytt- Nye rør (rør i rør), strøm, varmekabler, veger ... alt. Dokumentasjon utarbeides av entreprenøren og blir tilsend før overtakelsen. https://byggogrenovering.no/

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg & Renovering Husspesialisten

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt det elektriske på badet og stikkontakter og lamper/belysning under overskap på kjøkkenet. https://byggogrenovering.no/

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg & Renovering Husspesialisten

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle rør på badet og videre til kjøkkenet og vaskerommet er skiftet ut (rør i rør) av samme firma. https://byggogrenovering.no/

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg & Renovering Husspesialisten

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg har skiftet ut kjøkkenventilator ifm. nytt kjøkkenmontering. Ny ventilator er ikke lenger tilkoblet felles avtrekk i veggen.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ja. Vinduet på det ene rommet ble delvis skadet i forbindelse med vasking av vinduet. Sporet på den ene siden i vinduskarmen ble delvis skadet ifm. med åpning av vinduet for vasking på utsiden. Hengslene har sannsynligvis grudd seg fast og dermed oppsto skadet ved åpning. Hengslene er smørt nå og de er ok nå. Det er ikke en stor skade, men vinduet bør ikke åpnes på vid gap. Vinduet kan åpnes delvis slik det vanligvis åpnes frem til vindusikkringen stopper videre åpning. Åpning på gløtt. Det blir utbedret av boretslaget … som jeg vet, så er fasade og vinduer boretslagets ansvar. Dette med vinduet forhindrer ikke vanlig bruk av leiligheten og rommene nå for tiden. Blir utbedret så snart som mulig.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57883898

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tihomir Tomic	**2026-05-01**

Identification

Tihomir Tomic

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tihomir Tomic	01/05-2026 16:40:13	BankID OIDC High

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6136
FREDHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FREDHEIM BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FREDHEIM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Det velges 2 andelseiere til å signere protokollen på generalforsamlingen

Forslag til vedtak
Kandidater velges på møtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6136 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000

Sak 6

Balkoni

Forslag fremmet av:
Teshome Gebreselassie Michael

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget av økonomiske årsaker.

Forslag til vedtak

Det er bedre å betale for dekking av balkongen.

Sak 7

Økt trygghet for gående i borettslaget

Forslag fremmet av:
Soufian Boukaddour Hatlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere,

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

Bakgrunn:

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

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

Argumenter for forbedringer:

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

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

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

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

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

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

Bakgrunn:

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

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

Argumenter for forbedringer:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

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

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

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

Med vennlig hilsen,

Soufian Boukaddour Hatlem

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Soufian Boukaddour Hatlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere,

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

Bakgrunn:

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

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

Mine argumenter for å tillate parkering av barnevogner som følgende

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Med vennlig hilsen,

Soufian Boukaddour Hatlem

Sak 9

Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

Forslag fremmet av:
Aud Sæle

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

2. IMG_4713.jpeg

3. IMG_4679.jpeg

4. IMG_4681.jpeg

Sak 10

Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

Forslag fremmet av:
Torill Kjempenes

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

1. Vegg

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen innstiller som følger:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlemmer:

Nina Louise Sæbye og Erlend Garathun

Varamedlemmer:

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

Roller og kandidater

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

- Kurt Arve Grindeland
- Soufian Boukaddour Hatlem

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

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

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

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

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

  Soufian B. Hatlem

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

- Erlend Garathun
- Nina Louise Sæbye
- Soufian Boukaddour Hatlem

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

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

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

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

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

  Soufian B. Hatlem

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

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

Sak 12
Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Dan Christer Sandvik
- Jan Guttormsen

Sak 13
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Kurt Arve Grindeland

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

- Nina Louise Sæbye

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Betongen og armering

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

Rør:

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

Elektrisk:

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

Ventilasjon:

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

Trappeoppgangene:

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

Tv/internett:

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

Uteareal vinter/sommer

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

Avfallshåndtering:

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

Garasjeporter:

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

Tyvbiller:

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

Forsikringssaker:

Vi har hatt 5 forsikringssaker i 2024.

Styret:

Styret står for den daglige driften av borettslaget.

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

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Vaktmester:

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

Parkering:

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

Nøkler/skilt:

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

Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 20. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 988 152**	**9 655 166**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 758 813	-5 975 953
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 749	6 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 000 000	92 732 453
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-949 825	-89 426 972
Innsk. øremerk. bankkto		-4 328	-2 541
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 806 409**	**-2 667 013**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 794 562**	**6 988 153**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 163 372	8 206 765
Kortsiktig gjeld	-368 810	-1 218 613
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**9 794 562**	**6 988 152**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Bergen, 18.02.2025
Styret i Fredheim Borettslag

Kurt Grindeland /s/ Erlend Garathun /s/ Aud Sæle /s/

Sandra Spjeld /s/ Nina Louise Sæbye /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 359 100.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og styremiddag for kr 19 559, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1980.
Gnr.123/bnr.56 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-18 215 700
Økning 2019	-91 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-18 306 900**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-83 626
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-83 626**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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



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



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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
Selskapsnummer: 6136 **Selskapsnavn:** FREDHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ORDENSREGLER

1. Alle som bor i borettslaget, skal bidra til ro og orden og plikter å følge de til enhver tid gjeldende hus — ordensregler. Det er i andelseiers egen interesse å sørge for at alt husarbeid som utføres i egen leilighet / rekkehus eller i fellesrom, blir utført slik at det ikke sjenerer naboene. Det samme gjelder også for musikk, bruk av radio / TV. Etter kl. 2300 skal det være ro i huset. **Det skal ikke forekomme boring eller banking etter kl. 20.00.** Ved selskaps aftener bør nærmeste naboer underrettes på forhånd. Ellers viser vi til lov om helligdager og helligdagsfred som regulerer arbeid/støy i helger høytider***: På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske, pinse- og julaften etter kl. 1600 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.***

2. Hund eller katt må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Katter skal kun holdes innendørs. Samtykke kan tilbakekalles dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulempe for naboene.

3. Forsiktighet må utvises — slik at man ved lek ikke ødelegger hus, beplantning, gjerder eller lignende. Alle henvendelser i forbindelse med skader, mangler, og lignende i leiligheter / rekkehus og fellesrom skal meldes skriftlig til styret.

4. Sykler — barnevogner og lignende må kun plasseres i boder, ikke i trappeoppganger / avsatser. Klær og fottøy skal ikke forefinnes i oppganger eller trapper. Det er ikke tillatt med lek og unødig opphold i ganger eller trapper.

5. Bil parkering av andelens bil tillates kun på tildelt parkeringsplass som følger andelen, eller på leiet uteparkering. Det er ikke tillat å benytte HC plassen uten HC skilt i bilens frontrute. Det er ikke tillat å benytte gjeste-parkeringsplasser for andelers kjøretøy uten tillatelse fra styret. **Kjøring i gangveier tillates ikke,** bortsett fra nødvendig tyngre varetransport, syketransport, m.m. Garasjeplassene skal holdes rene. Det er kun tillatt å ha kjøretøy og 1 sett dekk pr. parkeringsplass. Ingen andre objekter eller tilbehør til kjøretøy skal oppbevares i garasjen. Påse at garasjeportene og dørene blir låst.

6. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller altaner hvor man har naboer nedenunder.

© Fredheim Borettslag / 04.2026

7. Borettslagslovens bestemmelser er til enhver tid gjeldende.

8. Fellesrom skal ikke av noen beboere benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Styret kan til enhver tid bestemme hva disse skal benyttes til.

9. All bortkjøring/rydding av søppel på fellesområder/areal, blir belastet andelseier for medgått tid/kostnad med minimum kr 1000,-.

10. Alle andeler har rett til en parkeringsplass/garasjeplass. Har du ingen biler, eller 1 bil vil det ikke bli mulighet til å leie ekstra parkeringsplass av borettslaget. Har du 2 biler eller flere er det mulighet til å leie parkeringsplass mellom inngang 22 og 132, eller oppe ved Olsvikåsen Barnehage/Tun 1.

11. Fremtidig vedlikehold av fasader og gjerder må tas hensyn til ved beplanting. Hekk skal ikke være høyere enn 2 meter. Beplantning må beskjæres slik at det er minimum 50 cm avstand til gjerder og fasader. Trær og busker skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

12. Det er ikke tillatt å dyrke mat på terrasser eller uteområdet i borettslaget da dette kan gi næring til skadedyr. Av samme grunn er det heller ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område.

13. Grilling: Det er kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill. Bruken må ikke medføre sjenanse for naboer eller brannfare for bebyggelsen. Grillen skal rengjøres omgående etter bruk for å forebygge skadedyr.

14. Bygging av terrasser, gjerder, pergola, boder, levegger og lignende er ikke tillatt uten å søke styret. Montering av varmepumpe, markise og parabolantenne må søkes om til styret

15. "Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers plikter. Vesentlige brudd kan resultere i sanksjoner som nevnt i vedtektenes kapittel 6"

© Fredheim Borettslag / 04.2026

REGLER FOR DYREHOLD I FREDHEIM BORETTSLAG

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

2. Før hund/katt anskaffes skal det sendes inn skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema er vedlagt. Søknaden vurderes så av styret.
   Søknad om hold av tjenestehund behandles spesielt.
   Hund må føres til egnet sted for lufting. Ekskrementer fjernes omgående. Ekskrementer fra hund i hage må også fjernes omgående. Det er ikke tillatt å la hund eller katt oppholde seg i sandkasser eller på lekeplasser.

3. Innen borettslaget er det absolutt båndtvang for hunder.

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

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

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

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

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

© Fredheim Borettslag / 04.2026

Protokoll til årsmøte 2025 for FREDHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951598216
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Felleslokalet, bak Olsvikåsen 142.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Hauge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Det velges 2 andelseiere til å signere protokollen på generalforsamlingen

> **Forslag til vedtak:**
> Sandra Spjeld fører protokoll. Jan Guttormsen og Unni Utvik signerer protokollen. Alle de registrerte og fullmakter er bevis for at vedkommende eier er tilstedet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

✗ **Ikke vedtatt.**

6. Balkoni

Fremmet av: Teshome Gebreselassie Michael

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme mot forslaget av økonomiske årsaker.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Økt trygghet for gående i borettslaget

Fremmet av: Soufian Boukaddour Hatlem

Kjære styre og beboere,

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

Bakgrunn:

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

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

Argumenter for forbedringer:

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

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

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

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

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

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

Bakgrunn:

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

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

Argumenter for forbedringer:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

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

Fremmet av: Soufian Boukaddour Hatlem

Kjære styre og beboere,

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

Bakgrunn:

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

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

Mine argumenter for å tillate parkering av barnevogner som følgende

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret innstiller at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

Fremmet av: Aud Sæle

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det godkjennes montering av vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12.

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

Fremmet av: Torill Kjempenes

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vegg

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det godkjennes at det settes opp vegg(er) ved Olsvikåsen 58b og 60c og Olsvikåsen 60b og 58a med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene. Det forutsettes at de berørte andelene godkjenner en økning av felleskostnader og at de berørte parter er enig om at tiltaket blir utført.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen innstiller som følger:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlemmer:

Nina Louise Sæbye og Erlend Garathun

Varamedlemmer:

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

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kurt Arve Grindeland

Soufian trakk sitt kandidatur til rollen som styreleder før valget

Følgende stilte til valg:
Kurt Arve Grindeland
Soufian Boukaddour Hatlem

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erlend Garathun
Nina Louise Sæbye

Følgende stilte til valg:
Erlend Garathun
Soufian Boukaddour Hatlem
Nina Louise Sæbye

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Stenerud
Aina Waage

Soufian trakk sitt kanidatur til rollen som varamedlem før valget.

Kjersti Stenerud ble valgt som første vara.
Aina Waage ble valgt som andre vara.

Følgende stilte til valg:
Sajida Batool
Soufian Boukaddour Hatlem
Kjersti Stenerud
Aina Waage

12. Valg av valgkomite

valgkomite medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Guttormsen
Dan Christer Sandvik
Unni Utvik

Følgende stilte til valg:
Jan Guttormsen
Dan Christer Sandvik
Unni Utvik

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kurt Arve Grindeland

Følgende stilte til valg:
Kurt Arve Grindeland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Louise Sæbye

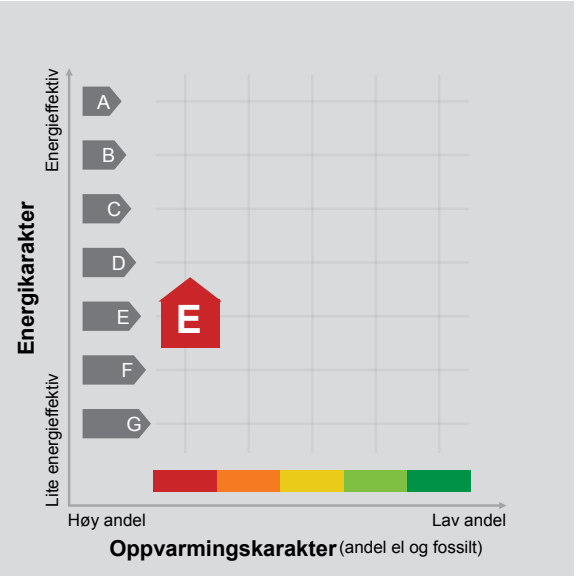
Følgende stilte til valg:
Nina Louise Sæbye

Protokollen signeres av

Jonas Hauge /s/	Møteleder
Sandra Spjeld /s/	Protokollfører
Jan Gutormsen /s/	Protokollvitne
Unni Utvik /s/	Protokollvitne

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	28
Postnummer	5183
Sted	OLSVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	493
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727592
Merkenummer	Energiattest-2025-204097
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (28)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olsvikåsen 136	139727592	H0201	0	0	138
Olsvikåsen 22	139727584	H0201	0	0	173
Olsvikåsen 140	139727606	H0201	0	0	115
Olsvikåsen 140	139727606	H0203	0	0	114
Olsvikåsen 136	139727592	H0203	0	0	137
Olsvikåsen 148	139727622	H0203	0	0	69
Olsvikåsen 22	139727584	H0203	0	0	172
Olsvikåsen 146	139727622	H0301	0	0	83
Olsvikåsen 12	139727576	H0301	0	0	230
Olsvikåsen 136	139727592	H0301	0	0	141
Olsvikåsen 16	139727584	H0301	0	0	208
Olsvikåsen 20	139727584	H0301	0	0	186
Olsvikåsen 14	139727584	H0301	0	0	218
Olsvikåsen 134	139727592	H0301	0	0	151
Olsvikåsen 140	139727606	H0301	0	0	118
Olsvikåsen 138	139727606	H0301	0	0	128
Olsvikåsen 18	139727584	H0301	0	0	198
Olsvikåsen 22	139727584	H0301	0	0	176
Olsvikåsen 10	139727576	H0301	0	0	242
Olsvikåsen 132	139727592	H0301	0	0	163
Olsvikåsen 134	139727592	H0303	0	0	150
Olsvikåsen 136	139727592	H0303	0	0	140

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olsvikåsen 148	139727622	H0303	0	0	72
Olsvikåsen 140	139727606	H0303	0	0	117
Olsvikåsen 16	139727584	H0303	0	0	207
Olsvikåsen 22	139727584	H0303	0	0	175
Olsvikåsen 12	139727576	H0303	0	0	229
Olsvikåsen 20	139727584	H0303	0	0	185

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	76 m²
Totalt BRA	76 m²
Oppvarmet luftvolum	152 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,55 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	190,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.10.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	80,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	151,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 899 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	169,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 800 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 616 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 899 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 899 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Tihomir Tomic

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/301/0/0
Utlistet 11. august 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260289918	Grunneiendom	0	Nei	11 738,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3325100	32	LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1976		99,9 %
3360000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.1973		< 0,1 % (15,4 m²)
3325102	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 502, SKJENLIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.03.2015	201413266	< 0,1 % (15,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3325102	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3325402	31	LAKSEVÅG. GNR 23, LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4 - S1	190510791	24.06.1985

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	76,4 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	23,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	23,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	40,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3320801	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 519, LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, FELT I1	3	190710450
3325101	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 301, LODDEFJORD	3	200407107
3365400	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 46, KJØKKELVIK, SOS BARNEBY	3	200416706
3325400	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2	3	-
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
123/34	20773308-2	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	05.01.2022	202133880

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 11. august 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

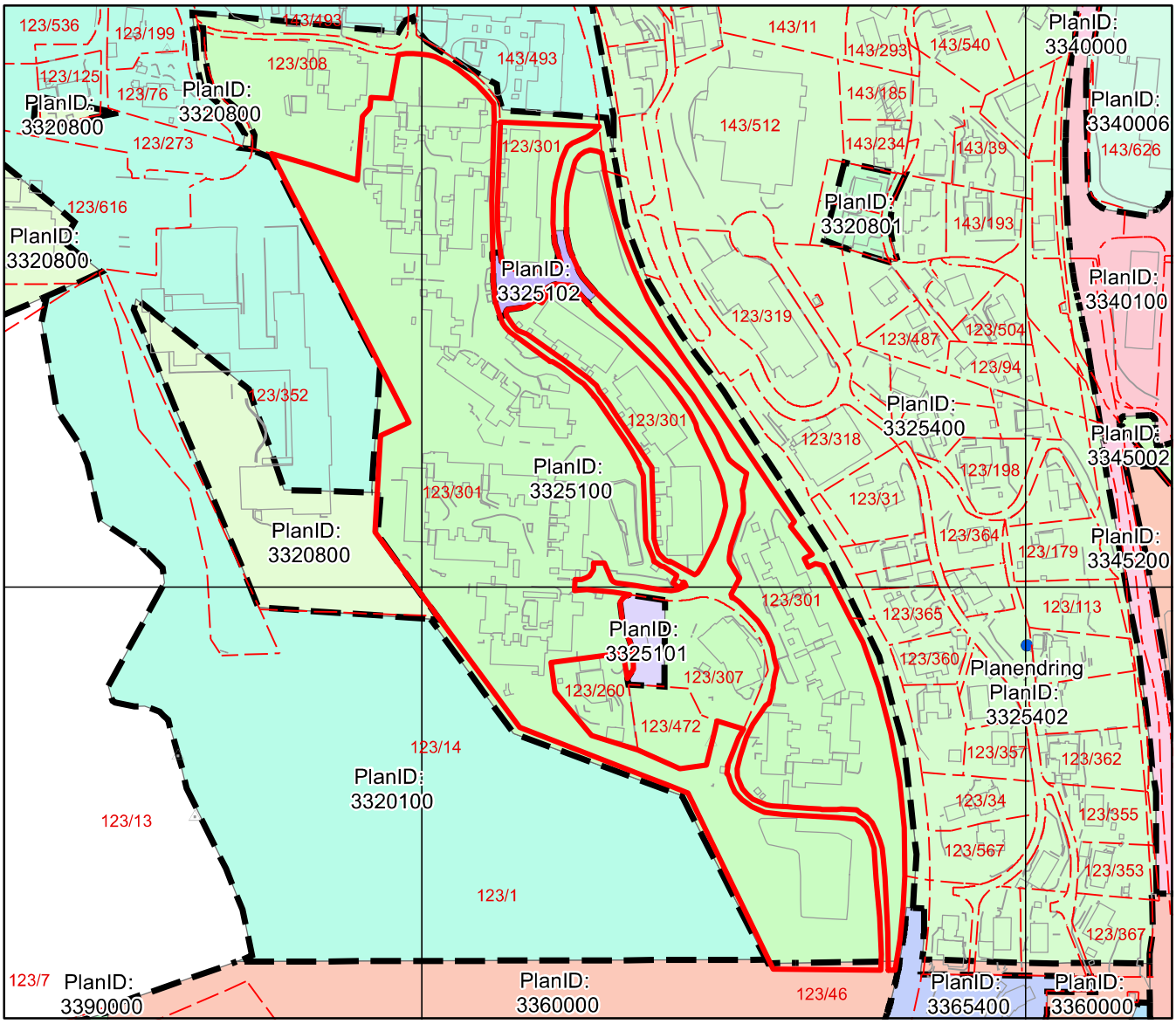
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/301/0/0
Dato: 11.08.2025 Adresse: Skjenlien 117B m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3320800, 3325100, 3325101, 3325102, 3360000

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

Eiendomsmarkering



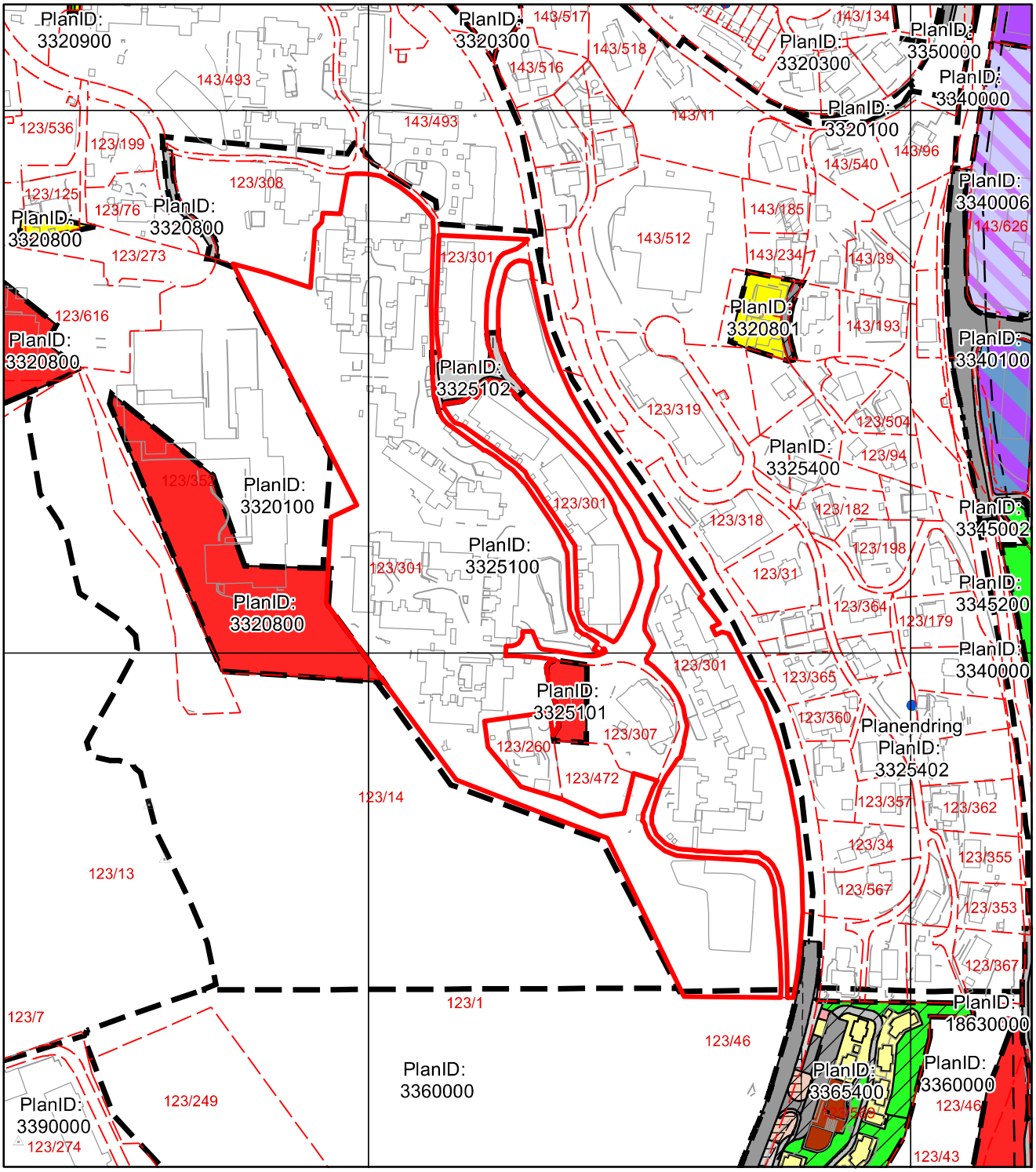
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/301/0/0
Dato: 11.08.2025 Adresse: Skjenlien 117B m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Områder for industri / lager

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig kirke

Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1811 - Forretning, kontor, industri

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Reguleringsplan på grunnen

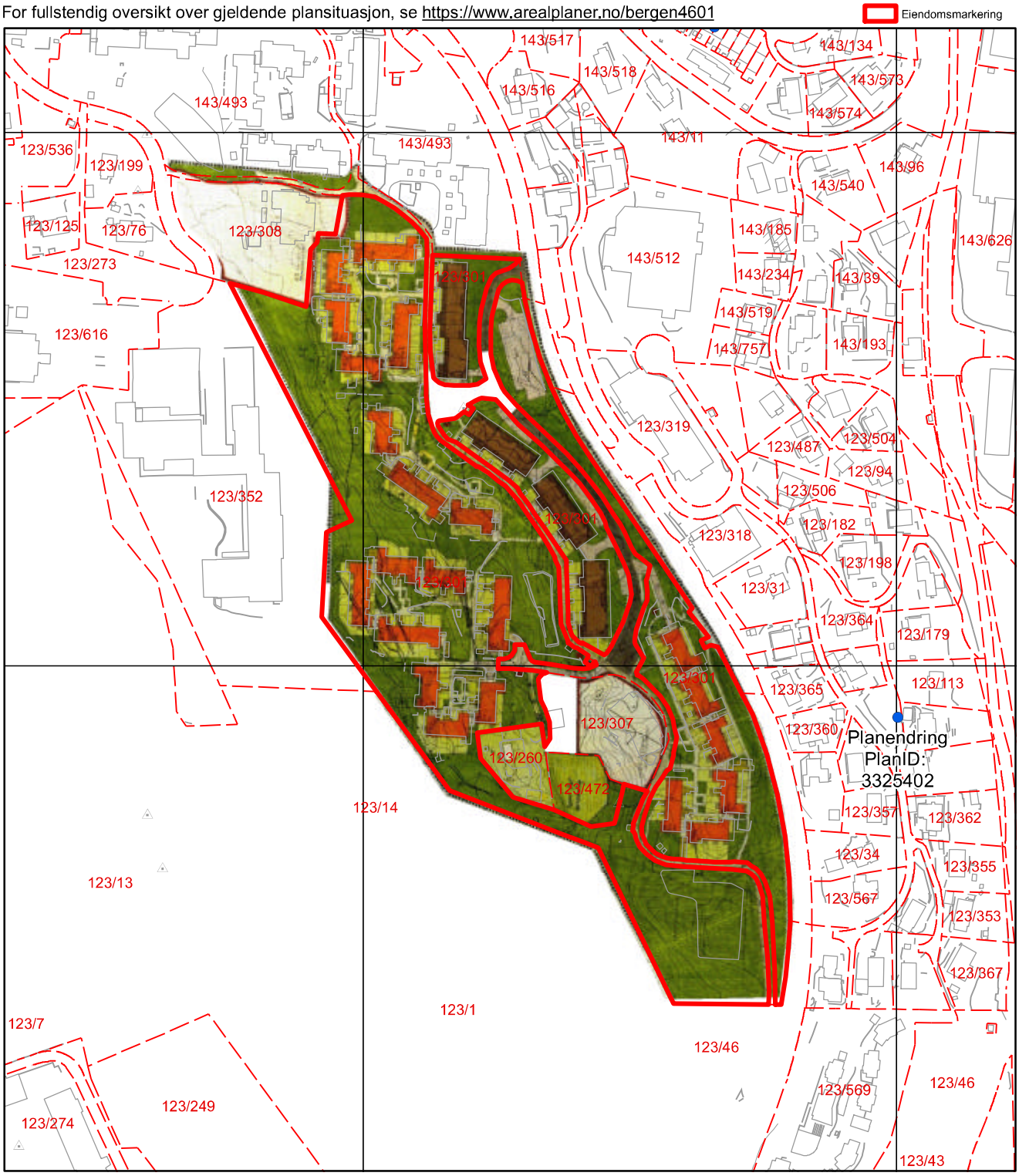
Arealplan-ID: 3325100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/301/0/0
Dato: 11.08.2025 Adresse: Skjenlien 117B m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

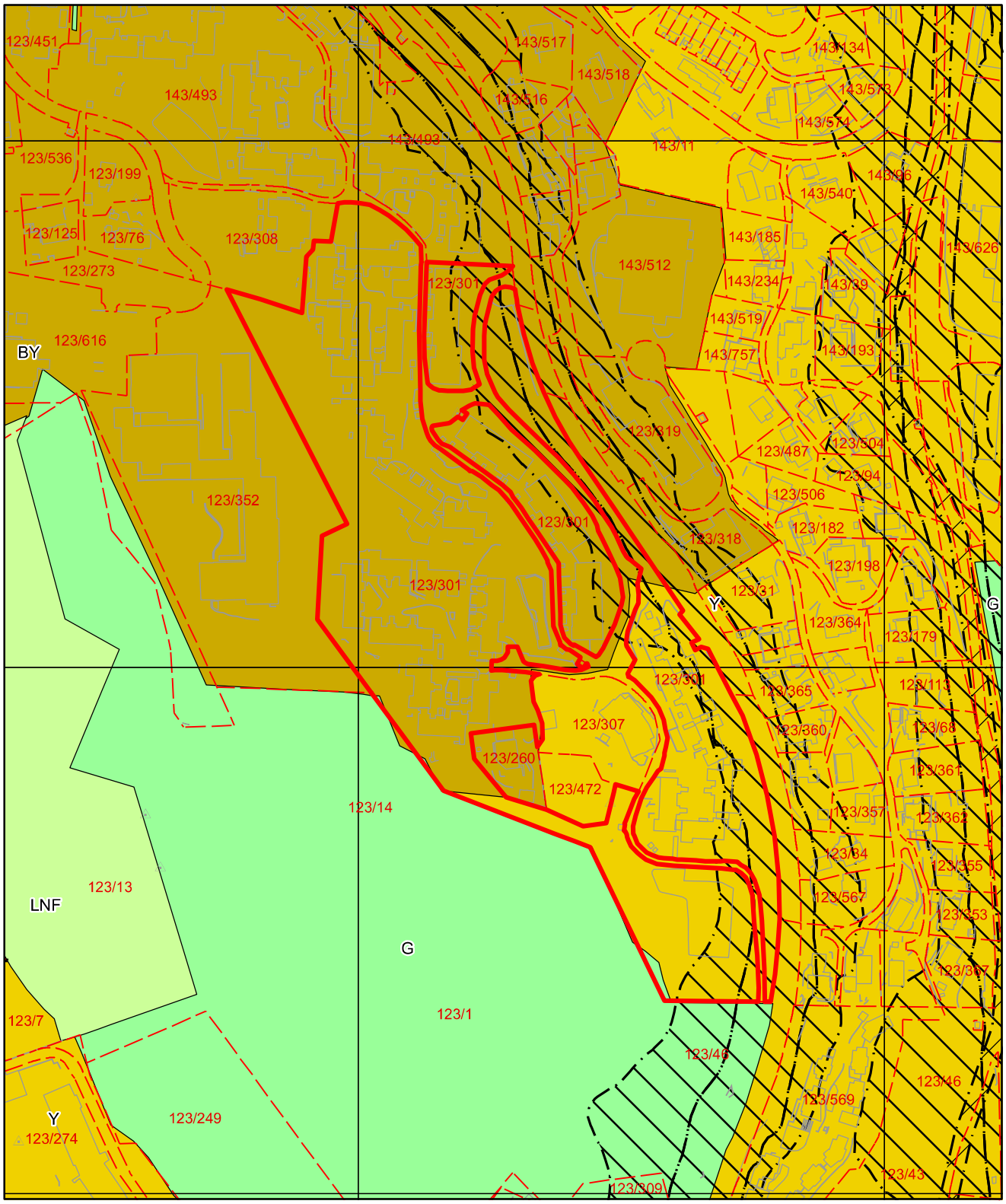
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 11.08.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/301/0/0
Adresse: Skjenlien 117B m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (4)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Olsvikåsen 136

Nabolaget Olsvikåsen/Skjenlien/Grønntulien - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

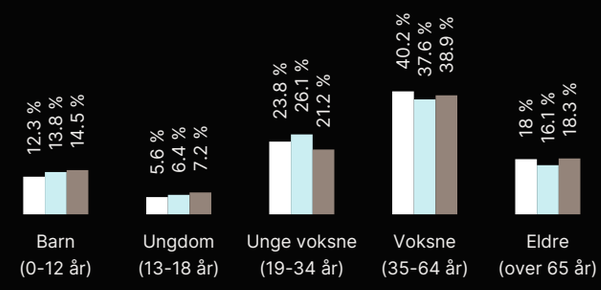
Naboskapet

Høflige 65/100

Offentlig transport

Fredheim Olsvik Linje 24, 40, 40E, 49	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.7 km
Bergen Flesland	17 min

Aldersfordeling



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

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km

Barnehager

Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 ... 60 barn	5 min 0.4 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Grøntulien barnehage (0-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylk...	5 min

Dagligvare

Kiwi Olsvik	4 min
Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

«Butikken er nærme og bussene går ofte»

Sitat fra en lokalkjent

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