# Tilstandsrapport

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Boligbygg med flere boenheter

Eliasmarken 13, 5164 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 149, bnr. 540

Andelsnummer 12

**Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 53 m²**



**Befaringsdato:** 13.07.2026 **Rapportdato:** 16.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21285-1466 **Eiendomsverdi ref nr:** NI5772

**Foretak:** TBDU AS

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:
Tilstandsrapporter
Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner
Prosjektledelse og teknisk rådgivning
Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister
Uavhengig kontroll
Fagmann på visning eller overtakelse

**Rapportansvarlig**

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn
Uavhengig Takstingeniør
du@tbdu.no
955 50 498

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre, beslått med aluminium. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 8.2m2

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv i alle rom.
Vegger og himling har malte, glatte flater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering
og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som
normal bruksslitasje.
Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger.
Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Ukjent alder på overflater og innredning på bad.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 7,5 cm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og toalett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 13.4 %.

KJØKKEN Gå til side

Epoq jøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vinskap, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør på bad, rør i rør vannledninger på kjøkken.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske
anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar
med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til
installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det
er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift
om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske
anlegg og elektrisk kontroll.
Ingen branntekniske avvik.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

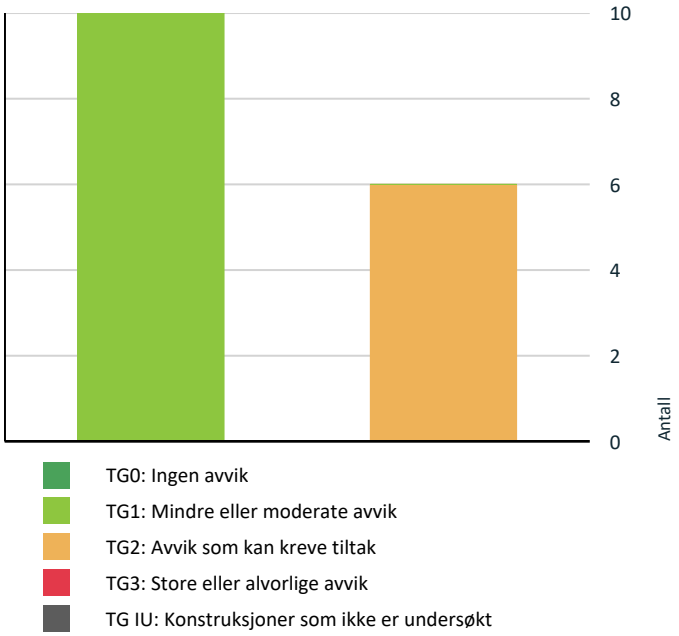
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.2m2 > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.2m2 > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.2m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.2m2 > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken - 35.7m2 > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1958

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre, beslått med aluminium. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.





### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 8.2m2



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Laminatgulv i alle rom.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vegger og himling har malte, glatte flater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

### Radon

**Beskrivelse**

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

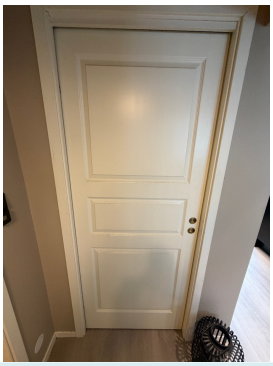
**Beskrivelse**

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte fyllingsdører.



## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD - 3.2M2

### Generell

**Beskrivelse**

Ukjent alder på overflater og innredning på bad.

### 2.ETASJE > BAD - 3.2M2

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**

• Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 2.ETASJE > BAD - 3.2M2

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser.

**Vurdering av avvik:**

• Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**

• Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 2.ETASJE > BAD - 3.2M2

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 7,5 cm.

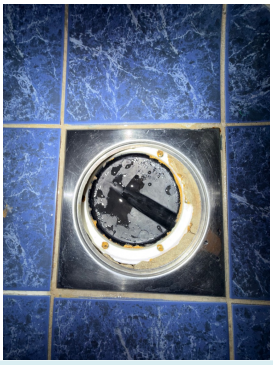
**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD - 3.2M2

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

**Konsekvens/tiltak**

• Utskiftning av innredning må påberegnes i forbindelse med renovering av bad.

## 2.ETASJE > BAD - 3.2M2

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

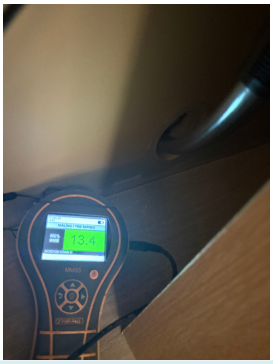
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

## 2.ETASJE > BAD - 3.2M2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 13.4 %.



# KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 35.7M2

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Epoq jøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vinskap, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 35.7M2

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør på bad, rør i rør vannledninger på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med ukjent dato.

**Konsekvens/tiltak**

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

### Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



## Elektrisk anlegg

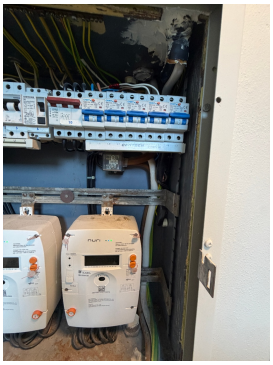
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Ingen branntekniske avvik.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

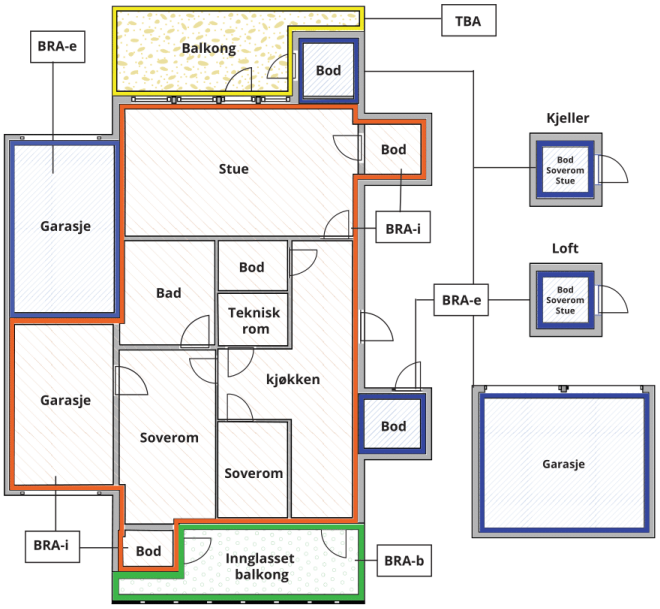
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | 5 | | 5 | |
| 2.Etasje | 53 | | | 53 | 8 |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **53** | **7** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **60** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod - 5m2 | |
| 2.Etasje | Entré - 4m2, bad - 3.2m2, stue/kjøkken - 35.7m2, soverom - 7.1m2 | | |
| Kjeller | | Bod - 2.3m2 | |

**Kommentar**

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se egenerklæring til selger og beskrivelser under konstruksjon for nærmere beskrivelse.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.7.2026 | Daniel Ulvatn | Takstingeniør |
| | Thomas Jensen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 149 | 540 | | 0 | 6880.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Eliasmarken 13

**Hjemmelshaver**
Eliasmarken Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0202/ELIASMARKEN BORETTSLAG | 950440678 | H0202 | Obos Eiendomsforvaltning AS | Jensen Thomas |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
12

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Eliasmarken på Laksevåg, i et etablert boligområde med hovedsakelig leilighetsbebyggelse, rekkehus og eneboliger. Området fremstår rolig og familievennlig med nærhet til grøntområder, skole og daglige servicetilbud.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, barnehage, skole og kollektivtransport. Vestkanten Storsenter og øvrige servicetilbud i Loddefjord ligger innen kort kjøreavstand, mens Bergen sentrum er lett tilgjengelig med bil og buss.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke mottatt | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunal informasjon | | Ikke mottatt | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Sør AS | Oppdragsnr. | 3260307 |
| Addresse | Eliasmarken 13 | | |
| Postnr. | 5164 | Sted | LAKSEVÅG |
| Selgers navn | Thomas Jensen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

4 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

IF

**Polise/avtalenr.:**

8500587

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Rehabilitering av fassade, nye vinduer og ny terrasse.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Lokal entrepenør, usikker på navn.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Eviny elsikkerhet AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Rehabilitert fassade+altan

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Felleskostnader har økt i henhold til rehabilitering av fassade+altan

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

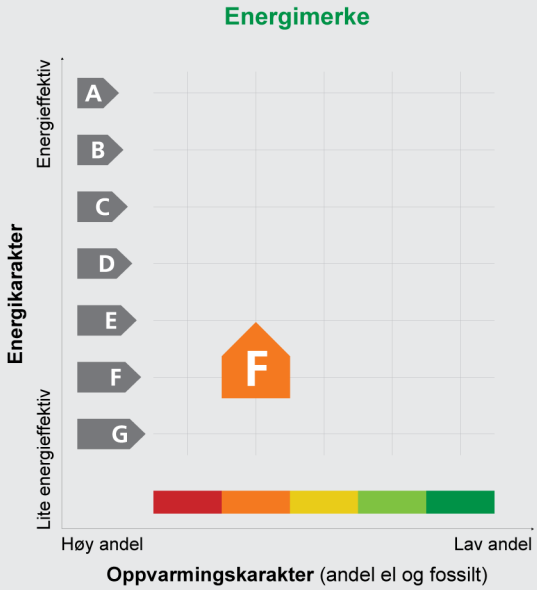
| | |
|---|---|
| Dato | 13.07.2026 |
| Signert av | *Thomas Jensen* |

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Eliasmarken 13 |
| Postnr | 5164 |
| Sted | LAKSEVÅG |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 149 |
| Bnr. | 540 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 139618130 |
| Bolignr. | H0202 |
| Merkenr. | A2022-1388394 |
| Dato | 28.04.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Andreas Garvik |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**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.energimerking.no**

## Målt energibruk: 12 115 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 8 115 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 1 favner ved |

## 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**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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 www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1958 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 53 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Eliasmarken 13
Postnr/Sted: 5164 LAKSEVÅG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 28.04.2022 11:48:22
Energimerkenummer: A2022-1388394
Ansvarlig for energiattesten: Eliasmarken Borettslag
Energimerking er utført av: Andreas Garvik

Gnr: 149
Bnr: 540
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139618130

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

**ELIASMARKEN BORETTSLAG**

# HUSORDENSREGLER

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og har som hensikt å fremme godt miljø og trivsel i borettslaget.

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg ovenfor deg.
Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være felles for hele borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten og andelseiere bes gjøre seg kjent med disse ved innflytting samt å informere evt. Leietakere om disse.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

| | |
|---|---|
| NATTERO | Etter klokken 23:00 skal det i den grad det er mulig være ro i borettslaget og i leilighetene. Skal du arrangere fest bør man informere naboer på forhånd. |
| MUSIKK | Bruk av musikkanlegg, TV og lignende må avpasses slik at det ikke sjenerer naboer.<br>Sang og musikkundervisning i leiligheter krever styrets tillatelse. |
| PARABOL | Det er forbudt med parabolantenne. Ingenting må settes opp i rømningsveiene. |
| BANKING OG BORING | Arbeid av denne typen kan bare utføres i tidsrommet mellom klokken 08:00 – 20:00 på hverdager. Det samme gjelder musikkøvelser. |
| LÅSING | Gatedører skal til enhver tid være avlåst. |
| PRIVAT RENHOLD | Banking og risting av tepper, matter, o.l. skal ikke utføres fra balkong eller vindu.<br>Det skal ikke legges ut mat på bakken utenfor blokken til fugler da dette tiltrekker skadedyr. |
| VIFTE | Det er ikke lov å montere elektrisk avtrekksvifte på badet. |
| FELLESGANGER | I fellesgangene skal det ikke oppbevares private eiendeler da disse fungerer som rømningsveier ved nødssituasjoner som brann. |
| BOSS | Alt boss og avfall skal legges i beholdere/kontainere som er levert av renholdsverket. Bosset skal være pakket i egnet pose før de legges i avfalls kontainer.<br>Borettslaget har kildesortering for papir/plast samt matavfall. |

| | |
|---|---|
| | Avfall skal ikke plasseres utenfor kontainere, hvis kontainer er full så må evt en annen kontainer benyttes. |
| SKADER/MANGLER | Skader eller mangler på borettslagets eiendom må straks meldes til styret. |
| HUSDYRHOLD | Dyrehold er tillat etter godkjenning fra styret.<br>Eget søknadsskjema finnes nedenfor. |
| VASKERIENE | Vaskeriene kan kun benyttes i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager og 08.00 til 18.00 på lørdager.<br>Vaskeriet skal ikke benyttes på søndager og helligdager. Regler for bruk og renhold av vaskeriet er slått opp i eget skriv på vaskeriet. |
| PARKERING | Borettslaget deler parkeringsplass med Eliasmarken1.<br>Parkeringsplassen har ca. 97 oppmerkede parkeringsplasser.<br>Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser, innenfor rubrikk.<br>Scootere, motorsykler el. Har egne oppmerkede plasser som må benyttes.<br>Plasser markert med EL-lading kan kun benyttes av EL- biler.<br>Hensetting av kjøretøy uten skilter er ikke tillatt.<br>Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre borttauing av kjøretøyet for eiers regning.<br>Parkeringsplassen kan kun benyttes av beboere i Eliasmarken eller deres gjester.<br>Det er ikke tillatt å leie ut eller låne bort parkeringsplasser.<br><br>Vis hensyn når du kjører i borettslaget! |
| MARKISER | Ved oppsetting av markiser må dette søkes styret. |

Styret i borettslaget kan endre husordensreglene dersom behovet tilsier dette.
Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt.
Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Bergen 07. November 2024
Styret i Eliasmarken Borettslag

Til styret

# Søknad om dyrehold

Undertegnede.……leil. nr.……..
tlf.……
søker herved om å holde.……Begrunnelsen en ……
……
……
……

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler om dyrehold i borettslaget.

## Erklæring

1. Som eier av dyret er jeg kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det er ikke tillatt å overlate til barn å føre hund som det på grunn av størrelse eller gemytt kan være vanskelig å ha full kontroll over.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier plener i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene.

Bergen den……/…… Andelseiers underskrift……

**NB! Utfylt naboerklæring på baksiden**

---

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av.……
   ……
   ……

Bergen den……/…….. …… Styrets leder

# Vedtekter

**for ELIASMARKEN Borettslag org nr 950440678**

**tilknyttet Obos**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02. november 1964,
sist endret den, 21. april 2004.
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov
om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.endret 17. mars 2015,
Endret 15.06.2020, endret 10.06.2026.**

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

**(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, men står fritt i valg av forretningsfører. Styret velger og engasjerer forretningsfører på vegne av laget.**

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

**(4) I tillegg har** SB rett til å eie **inntil 10% av** andelene.

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

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

(2) Dersom **flere eier** en andel sammen, skal **det** regnes som bruksoverlating **hvis** en **eller flere av sameierne** ikke bor **i boligen,** jf vedtektenes punkt 42.

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøps berettige skal sette frem skriftlig for avhender og erververen av andelen, eller for eiendomsmegleren eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

**(7) Individuell montering av varmepumpe**
**1. Råderett etter borettslagsloven §5-11**
Andelseier har rett til å installere og benytte varmepumpe som en del av normal bruk av boligen, i samsvar med borettslagsloven§ 5-11, når installasjonen ikke medfører skade eller urimelig ulempe for andre andelseiere eller borettslaget
**2. Inngrep i bygningens fellesareal og bygningens ytre – borettslagsloven § 5-12**
Selv om installasjon av varmepumpe kan innebære inngrep i fellesareal eller endring av bygningens ytre etter borettslagsloven § 5-12, tillates slik installasjon når vilkårene i denne bestemmelse er oppfylt
**3. Krav om styrets forhåndsgodkjenning**
Montering av varmepumpe som berører fasade, yttervegg, tak eller annet fellesareal krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.
**4. Saklig avslagsgrunn**
Saklig grunn kan blant annet være
• Vesentlig støy eller vibrasjoner til ulempe for andre
• Uheldig estetisk utforming eller plassering
• Risiko for skade på bygning eller fellesareal
• Manglende oppfyllelse av tekniske eller sikkerhetsmessige krav
**5. Ansvar og vedlikehold**
Andelseier har det fulle ansvar for:
• Installasjon, drift og vedlikehold av varmepumpen
• Eventuelle skader på bygning, fellesareal eller andre leiligheter
• At gjeldende offentlige krav og borettslagets retningslinjer overholdes.
Borettslaget har intet ansvar for varmepumpen eller tilhørende installasjoner
**6. Utfyllende retningslinjer**
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for installasjon av varmepumpe, herunder krav til plassering, støynivå teknisk utførelse og dokumentasjon. Slike retningslinjer kan ikke være i strid med denne vedtektsbestemmelsen
**7. Fjerning og tilbakeføring**
Ved vesentlig mislighold, eller når varmepumpen tas permanent ut av bruk, kan styret kreve at installasjonen fjernes og at berørte fellesarealer tilbakeføres til opprinnelig stand for andelseier regning

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan **ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.**

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

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller **slektning i** rett **opp-** eller nedstigende linje **eller fosterbarn av** andelseieren **eller** ektefellen, har bodd i boligen i **minst ett av** de siste to **årene. Andelseierne kan** i **slike tilfeller overlate bruken** av hele boligen for **opp** til tre år

**andelseieren er en juridisk person**

andelseieren **skal være midlertidig** borte **som følge** av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av **brukerhusstanden er andelseierens** ektefelle **eller** slektning i **rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller** ektefellen

det gjelder **bruksrett** til noen som har **krav på** det **etter** ekteskapslovens § 68 eller **husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.**

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

**(3) Andelseier som bor i boligen** selv, **kan** overlate **bruken** av deler **av** den **til andre uten godkjenning.**

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

**(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.**

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til **tross** for **advarsel vesentlig** misligholder sine plikter, kan borettslaget **pålegge vedkommende å selge** andelen, jf

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6103
ELIASMARKEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i ELIASMARKEN BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

10. juni 2026 kl. 18:00, Lyngbø klubbhus, Gravdalsveien 9.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av tidsrammen for bruk av vaskeriene
8. Vedtektsendring for å tillate montering av varmepumpe
9. Styrets ansvar og forpliktelser
10. Informasjon fra styret
11. Budsjett og økonomisk oversikt
12. Oversikt over prosjekter
13. Innsyn i økonomi
14. Tilgjengelighet
15. Presentasjon av planer
16. Valg av styre
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ELIASMARKEN 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 Terje Reistad leder møtet

**Forslag til vedtak**
Terje Andre Reistad er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Forslag til protokollvitner fremmes i møtet

**Forslag til vedtak**
Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 6103 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6103 Revisors beretning 2025.pdf
3. Årsrapport Eliasmarken brl 2025-2026.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Forslag fremmet av:**
Styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294.019.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 294.019

---

Sak 7

## Endring av tidsrammen for bruk av vaskeriene

**Forslag fremmet av:**
Styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere henvendelser om behov for utvidet åpningstid for vaskeriene. Denne saken har vært behandlet i generalforsamlingen for flere år siden, og en eventuell ny praksis må derfor endres av denne. Dette vil ikke være en vedtektsendring, men krever minimum 50% av stemmene for at endring kan vedtas

**Styrets innstilling**

Det åpnes for at vaskeriene kan benyttes frem til klokken 20.00 på lørdag og i tidsrommet mellom klokken 10.00- 18.00 søndager og helligdager

**Forslag til vedtak**

Det åpnes for at vaskeriene kan benyttes frem til klokken 20.00 på lørdag og i tidsrommet mellom klokken 10.00- 18.00 søndager og helligdager

---

Sak 8

## Vedtektsendring for å tillate montering av varmepumpe

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Det ble i 2025 vedtatt at det er tillatt å montere varmepumpe i borettslaget på betingelse av at montering, drift og vedlikehold fulgte regler utarbeidet av styret.

Siden det var et så overveldende flertall for dette tiltaket ble det besluttet å avvente nødvendige tilpasninger i vedtektene til kommende ordinære årsmøte.

**Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i tråd med forslag vedlagt innkallingen

**Vedlegg**

4. Vedtektsendring varmepumpe.pdf

---

Sak 9

## Styrets ansvar og forpliktelser

**Forslag fremmet av:**
Luis Pereira

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret skal utføre sitt arbeid i tråd med gjeldende lover, forskrifter og prinsipper for god forvaltning, med åpenhet og ansvar overfor beboerne

**Styrets innstilling**
Saken ble fremmet av Luis Pereira også i fjor, og ble da nedstemt. Styret oppfatter dette som et fordekt forsøk på å rette kritikk mot styrets arbeid. Dersom det skulle være behov for å rette kritikk kan dette fremmes under årsrapporten og generalforsamlingen kan etter dette vise gjennom sin stemmegivning om de har tillit til styret. Ved valg av nytt styre kan årsmøtet bytte ut de deler av styret de mener ikke fungerer.

Styret innstilling er at saken ikke får støtte

**Forslag til vedtak**
Styret skal utføre sitt arbeid i tråd med gjeldende lover, forskrifter og prinsipper for god forvaltning, med åpenhet og ansvar overfor beboerne

**Vedlegg**
5. SAKER TIL GENERALFORSAMLING 2026.pdf

---

Sak 10

## Informasjon fra styret

**Forslag fremmet av:**
Luis Pereira

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret skal gi jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker via **vibbo**

**Styrets innstilling**
Saken var fremmet også i fjor av Luis Pereira og ble tatt vedtatt i en lett redigert versjon. Det informeres i dag på Vibbo om alle viktige saker.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget

**Forslag til vedtak**

Styret skal gi jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker via vibbo

---

Sak 11

## Budsjett og økonomisk oversikt

**Forslag fremmet av:**
Luis Pereira

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret skal årlig utarbeide budsjett som fremlegges for beboerne før det vedtas. Dette gir innsyn i planlagte kostnader og prioriteringer

**Styrets innstilling**

Saken var fremmet også i fjor av Luis Pereira og ble da nedstemt.

Budsjett utarbeides i samarbeid med OBOS og baserer seg på kjente kostnader og planer for nødvendig vedlikehold. Budsjettet gir grunnlag for fastsettelse av felleskostnadene, og må være OBOS i hende i oktober. Det er styrets ansvar å utarbeide budsjettet. Beboerne ser budsjettet i regnskapet presentert i sak 5. Nærmere fremleggelse av dette for beboerne vil kreve et eget møte, noe som verken er praktisk eller formålstjenlig. Det ligger i styrets mandat å fastsette budsjett.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget

**Forslag til vedtak**

Styret skal årlig utarbeide budsjett som fremlegges for beboerne før det vedtas. Dette gir innsyn i planlagte kostnader og prioriteringer

---

Sak 12

## Oversikt over prosjekter

**Forslag fremmet av:**
Luis Pereira

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret skal utarbeide og dele en samlet oversikt over pågående og planlagte prosjekter, inkludert tidsplan, kostnader og status

**Styrets innstilling**

Saken var fremmet også i fjor av Luis Pereira, og ble da nedstemt.

Kjente vedlikeholdsbehov vil alltid bli omtalt i styrets årsrapport. Det vil ikke være mulig å gi kostnadsoverslag styret kan stå inne for før tilbud er mottatt. Vedlikehold ligger innenfor styrets mandat og plikt å utføre

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget

**Forslag til vedtak**

Styret skal utarbeide og dele en samlet oversikt over pågående og planlagte prosjekter, inkludert tidsplan, kostnader og status

---

Sak 13

## Innsyn i økonomi

**Forslag fremmet av:**
Luis Pereira

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Beboere skal ha innsyn i :

- Honorar og godtgjørelse til styret
- Utgifter over kr 100 000 (med dokumentasjon)
- Låneforhold (bank, rente, nedbetalingstid og total gjeld)

**Styrets innstilling**

Saken ble fremmet også i fjor av Luis Pereira, og ble da nedstemt

Forslaget bærer tydelig preg av mistillit mot styret. Borettslaget har både regnskapsfører og uavhengig revisor som sikrer at økonomien forvaltes i henhold til lov, forskrift og vedtak i borettslaget. Informasjon om lån og lånevilkår fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen.

Styret anbefaler andelseierne å stemme nei til forslaget

**Forslag til vedtak**

Beboere skal ha innsyn i : Honorar og godtgjørelse til styret Utgifter over kr 100 000 (med dokumentasjon) Låneforhold (bank, rente, nedbetalingstid og total gjeld)

---

Sak 14

## Tilgjengelighet

**Forslag fremmet av:**
Luis Pereira

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret skal være tilgjengelig i nødstilfeller og ha faste kontaktpunkter for beboerne

**Styrets innstilling**

Saken ble fremmet også i fjor av Luis Pereira, og ble da nedstemt.

Styrets kontaktinformasjon er tilgjengelig for alle på VIBBO, og beredskap ut over det ansees ikke nødvendig.

Styret anbefaler andelseierne å stemme nei til forslaget

**Forslag til vedtak**

Styret skal være tilgjengelig i nødstilfeller og ha faste kontaktpunkter for beboerne

---

Sak 15

## Presentasjon av planer

**Forslag fremmet av:**
Luis Pereira

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Planer og forslag skal legges frem i god tid før beslutning, slik at beboerne kan gi innspill

**Styrets innstilling**

Saken ble fremmet også i fjor av Luis Pereira, men ble nedstemt

Styret informerer både i årsmeldingen og etter årsmøtet om alle vesentlige planer styret måtte ha og om arbeid styret måtte være kjent med skal utføres i kommende styreperiode. Det åpnes også for innspill og debatt. Styret ser ikke behov for dette tiltaket

Styret anbefaler andelseierne å stemme nei til forslaget

**Forslag til vedtak**

Planer og forslag skal legges frem i god tid før beslutning, slik at beboerne kan gi innspill

---

Sak 16

## Valg av styre

**Forslag fremmet av:**
Luis Pereira

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det bes om at årsmøtet legger til rette for valg av ny styreleder, Nestleder og eventuelt nye styremedlemmer

**Styrets innstilling**

Saken ble også i fjor fremmet av Luis Pereira og ble da nedstemt

Valg av styre er en lovpålagt del av en generalforsamling.

Styret anbefaler seksjonseierne å stemme nei til forslaget

**Forslag til vedtak**

Det bes om at årsmøtet legger til rette for valg av ny styreleder, Nestleder og eventuelt nye styremedlemmer

---

Sak 17

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Andreas Karlsen Fosse har meldt at han ikke stiller til gjenvalg.

De to andre styremedlemmene som er på valg er villige til å stille til valg på ny perioden.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rikke  Krogenes Rosendal
- Terje Reistad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

---

Sak 18

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

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

- Yngve  Nilsen

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

- Janne Urne

**ELIASMARKEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950440678, KLIENTNR. 6103**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **712 162** | **522 630** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -22 329 403 | 603 969 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 4 | 29 983 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 16 | 37 000 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -5 103 944 | -425 332 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -8 567 | -19 088 |
| Uttak øremerk. Bankkto | | 400 000 | 0 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **9 958 090** | **189 532** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **10 670 252** | **712 162** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 14 525 806 | 991 315 |
| Kortsiktig gjeld | | -3 855 555 | -279 153 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **10 670 252** | **712 162** |

**ELIASMARKEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950440678, KLIENTNR. 6103**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 184 016 | 3 674 208 | 3 800 000 | 5 072 609 |
| Andre inntekter | | 0 | 103 125 | 180 000 | 180 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 184 016** | **3 777 333** | **3 980 000** | **5 252 609** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -130 537 | -126 379 | -139 300 | -139 300 |
| Styrehonorar | 4 | -249 910 | -221 480 | -300 000 | -249 910 |
| Avskrivninger | 14 | -4 | -29 983 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -9 943 | -9 491 | -10 000 | -10 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -125 000 | -120 195 | -127 000 | -132 715 |
| Konsulenthonorar | | -508 608 | -82 516 | -200 000 | -200 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -22 671 525 | -447 967 | -191 000 | -191 630 |
| Forsikringer | | -220 478 | -176 704 | -186 000 | -220 320 |
| Kommunale avgifter | 7 | -902 404 | -802 320 | -897 000 | -958 000 |
| Energi/fyring | 8 | -116 327 | -88 238 | -90 000 | -90 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -610 042 | -555 885 | -584 000 | -666 240 |
| Andre driftskostnader | 9 | -281 171 | -227 190 | -229 000 | -235 560 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-25 825 948** | **-2 888 348** | **-2 953 300** | **-3 093 975** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-21 641 932** | **888 985** | **1 026 700** | **2 158 634** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 17 918 | 22 227 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -705 389 | -307 243 | -255 000 | -1 843 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-687 471** | **-285 016** | **-255 000** | **-1 843 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-22 329 403** | **603 969** | **771 700** | **315 634** |

| | | |
|---|---|---|
| Overføringer: | | |
| Reduksjon udekket tap: | 0 | 389 849 |
| Til opptjent egenkapital: | 0 | 214 120 |
| Fra opptjent egenkapital: | -214 119 | 0 |
| Udekket tap: | -22 115 284 | 0 |

**ELIASMARKEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950440678, KLIENTNR. 6103**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 4 623 743 | 4 623 743 |
| Tomt | | 66 320 | 66 320 |
| Rehabilitering | 13 | 0 | 0 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 0 | 4 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 166 259 | 537 532 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **4 856 322** | **5 227 599** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 319 800 | 283 866 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 14 198 428 | 699 870 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 7 129 | 7 129 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 450 | 450 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **14 525 806** | **991 315** |
| **SUM EIENDELER** | | **19 382 128** | **6 218 914** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 64 * 100 | | 6 400 | 6 400 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 214 120 |
| Udekket tap | 15 | -22 115 284 | 0 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-22 108 884** | **220 520** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 37 000 000 | 5 103 944 |
| Borettsinnskudd | 17 | 505 600 | 505 600 |
| Annen langsiktig gjeld | | 129 857 | 109 697 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **37 635 457** | **5 719 241** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 831 548 | 198 863 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 3 594 | 3 594 |
| Påløpte renter | | 10 117 | 1 601 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 10 296 | 75 095 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **3 855 555** | **279 153** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **19 382 128** | **6 218 914** |
| Pantstillelse | 20 | 40 505 600 | 10 505 600 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 05.05.2026
Styret i Eliasmarken Borettslag

Yngve Normann Nilsen Janne Urne Andreas Karlsen Fosse

Rikke Krokenes Rosendahl Terje Andre Reistad

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3 529 680 |
| TV/Bredbånd | 560 640 |
| Renhold | 93 696 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 184 016** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -72 000 |
| Påløpte feriepenger | -10 296 |
| Arbeidsgiveravgift | -46 841 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 400 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-130 537** |

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

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -249 910 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-249 910** |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -9 943 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-9 943** |

**NOTE 6**

| **DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | |
|---|---|
| Byggefirma Nilsen & Andersen | -19 754 537 |
| ARTEC AS | -263 157 |
| Brødrene Steffensen | -1 745 259 |
| Ohk Holding | -442 969 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-22 205 922** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -280 984 |
| Drift/vedlikehold VVS | -44 965 |
| Drift/vedlikehold elektro | -12 972 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -108 413 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -6 269 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-22 671 525** |

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

**NOTE 7**

| **KOMMUNALE AVGIFTER** | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -179 328 |
| Vann- og avløpsgebyr | -371 435 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -48 692 |
| Renovasjonsgebyr | -302 949 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-902 404** |

**NOTE 8**

| **ENERGI/FYRING** | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -116 327 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-116 327** |

**NOTE 9**

| **ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | |
|---|---|
| Lokalleie | -4 500 |
| Container | -23 428 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -17 473 |
| Vakthold | -11 250 |
| Renhold ved firmaer | -98 772 |
| Snørydding | -72 175 |
| Andre driftskostnader | -22 646 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 970 |
| Andre kontorkostnader | -500 |
| Kontingenter | -12 800 |
| Bank- og kortgebyr | -2 468 |
| Velferdskostnader | -12 189 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-281 171** |

**NOTE 10**

| **FINANSINNTEKTER** | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 9 351 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 8 567 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **17 918** |

**NOTE 11**

| **FINANSKOSTNADER** | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -151 092 |
| Pantegjeldsrenter | -554 297 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-705 389** |

**NOTE 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 2 609 838 |
| Rehabilitering/tilleggsbebyggelse | 2 013 905 |
| **SUM BYGNINGER** | **4 623 743** |

Tomten ble kjøpt i 1959
Gnr.149/bnr.540
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 13**
**REHABILITERING**

| | |
|---|---|
| Byggefirma Nilsen & Andersen | 19 754 537 |
| ARTEC AS | 263 157 |
| Brødrene Steffensen | 1 745 259 |
| Ohk Holding | 442 969 |
| Kostnadsføring prosjekt 2025 | -22 205 922 |
| **SUM REHABILITERING** | **0** |

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Avfukter | | |
| Tilgang 2015 | 141 850 | |
| Avskrevet tidligere | -141 850 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Ladeanlegg | | |
| Tilgang 2022 | 89 950 | |
| Avskrevet tidligere | -89 949 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Pyramidenett | | |
| Tilgang 2015 | 50 909 | |
| Avskrevet tidligere | -50 908 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2015 | 31 931 | |
| Avskrevet tidligere | -31 930 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **0** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-4** |

**NOTE 15**
**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 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,24 %. Løpetiden er 14 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2023 | -5 848 275 | |
| Nedbetalt tidligere | 744 331 | |
| Nedbetalt i år | 5 103 944 | |
| | | 0 |

Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.09.26

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2025 | -37 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -37 000 000 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-37 000 000** |

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

| Leilighetsnr | Svenska Handelsbanken AB NUF Første avdrag: 30.09.26<br>Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.09.26 |
|---|---|
| 1, 2, 3, 4, 5, 6 | 400 |
| 7, 8, 9, 10, 11, 12 | 400 |
| 13, 14, 15, 16, 17, 18 | 400 |
| 19, 20, 21, 22, 23, 24 | 400 |
| 25, 26, 27, 28, 29, 30 | 400 |
| 31, 32, 33, 34, 35, 36 | 400 |
| 37, 38, 39, 40, 41, 42 | 400 |
| 43, 44, 45, 46, 47, 48 | 400 |
| 49, 50, 51, 52, 53, 54 | 400 |
| 55, 56, 57, 58, 59, 60 | 400 |
| 61, 62, 63, 64 | 400 |

**NOTE 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -505 600 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-505 600** |

**NOTE 18**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -450 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -3 144 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-3 594** |

**NOTE 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -10 296 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-10 296** |

**NOTE 20**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 505 600 |
| Pantelån | 37 000 000 |
| **TOTALT** | **37 505 600** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 4 623 743 |
| Tomt | 66 320 |
| **TOTALT** | **4 690 063** |

Til generalforsamlingen i Eliasmarken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Eliasmarken Borettslag som viser et underskudd på kr 22.329.403. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, 6. mai 2026
**Hordaland Revisjon AS**



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

**Styrets arbeid (Eliasmarken Borettslag S.nr. 6103)**

Samarbeidet i styret har vært godt. Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden.

Vedlikeholdet har vært utført av Wikholm AS på sommerstid og Gravdal Hage & Anlegg AS på vinterstid.

Styret har brukt det vesentligste av sin tid gjennom denne perioden på å følge opp rehabiliteringen av borettslaget i samarbeid med byggherreombudet. Til tross for både tilstandsvurdering og gjennomgang med entreprenører i forkant av arbeidenes oppstart, viste det seg at enkelte skader og uforutsette arbeider ble avdekket underveis i rehabiliteringen. De vesentligste punktene dreide seg om funn og fjerning av asbest, samt diverse råteskader. Styret kunne innstilt på at asbestforekomsten i trappeoppgangen ble dekket inn, og søkt om tillatelse til dette, men valgte å asbestsanere slik at vi pr. i dag ikke har noe grunnlag for å tro at det fremdeles finnes asbest i borettslaget. Kostnadene var ikke ubetydelige, men styret falt ned på at en innbygging av asbesten, hvis vi fikk tillatelse til det, bare ville være en utsettelse av en kostnad som før eller senere måtte tas. Det viste seg også at enkelte deler av taket hadde råteskader som først ble avdekket da ny takstein skulle legges. Disse skadene er nå utbedret. Videre viser det seg at fasadeplatene ikke ble montert slik de skulle forrige gang dette arbeidet ble utført, i 1992. Det har medført at vann har trengt inn på både lekter og gips bak platene. Der platene måtte demonteres av hensyn til annet arbeid, og det ble oppdaget skader, ble både gips og lekter skiftet og montert forskriftsmessig tilbake igjen.

Entreprenøren har vært veldig tydelig i sin tilbakemelding til styret på at det er påregnelig at det finnes større eller mindre deler bak fasadekledningen som har samme skader. Den eneste måten å utbedre dette tilfredsstillende, er å foreta en total gjennomgang av fasadene, med demontering, utskifting av skadede materialer og eventuelt remontere gammel fasadeplate. I et slikt tilfelle vil kostnadene med å montere helt nye plater være marginale, og vil være å anbefale fremfor å beholde de gamle. Entreprenøren var også tydelig på at selv om de tapet alle vinduer og dører ved montering av nye, er det luftlekkasje i veggene basert på mangelfull tetting under arbeidet ved forrige rehabilitering. Dette er et problem vi mener vi kan leve med, all den tid det ikke trekker kald luft inn i leilighetene.

Rehabiliteringen er i all hovedsak ferdig i forhold til selve bygningsmassen, men det gjenstår fremdeles utvendige arbeider. Før disse er ferdigstilt er det ikke mulig å sette opp et endelig byggeregnskap. Styrets oppfatning er at rehabiliteringen har foregått i en god tone mellom entreprenør og beboere. Entreprenøren uttrykte tilfredshet med samarbeidsviljen de møtte, og takket for det.

Styret og byggherreombudet har hatt et skarpt fokus på HMS og tryggheten til beboerne under rehabiliteringsperioden. Dette har vært et fast tema på byggemøtene hver 14. dag, på vernerunder og ved stikkprøver mens arbeidene pågikk. I perioden ble det påpekt ett alvorlig uhell under heising av takstein på tak, samt flere tilfeller av for dårlig sikrede stiger til stillas etter arbeidsdagens slutt.

Det er ikke registrert personskade under rehabiliteringen.

Avvik som kommunen har påtalt relatert til skorsteiner og branntetting rundt dørene inn til leilighetene ble lukket i forbindelse med rehabiliteringen.

Lekeplassen er delvis oppgradert i samarbeid med Eliasmarken 1.

Det har vært avhold en dugnad med god stemning og godt resultat. Styret takker!

Styret arbeider med å innhente pris på ventilasjonsrens. Dette vil i tillegg til å gi et bedre inneklima bidra til å redusere risiko ved brann i ventilasjonsanlegget.

Styret minner om at det ikke er balansert ventilasjon i borettslaget, og at det derfor er helt nødvendig å ha ventilene over vinduene åpne også vinterstid.

Styret vil utrede ulike alternativer vedrørende bredbånd og TV når avtalen med T-Wee utløper. Mange benytter ikke lenger lineær-TV, og det kan da være aktuelt å la denne tjenesten være valgfri.

Styret har deltatt på 32 møter i perioden relatert til gjennomføringen av rehabiliteringen, med ett eller flere styremedlemmer til stede.

Styret har hatt fokus på å holde kostnadene til vedlikehold på et minimum i påvente av at rehabiliteringen skal ferdigstilles. Dette har likevel ikke gått ut over HMS i borettslaget. Sikkerheten for beboerne er et fast punkt i alle styremøter, og styret kan konstatere at det ikke har vært avvik av alvorlig karakter i denne perioden.

Vedtektsendring §4-1 (7) (Tillegg)

**Individuell montering av varmepumpe**

**1. Råderett etter borettslagsloven §5-11**
Andelseier har rett til å installere og benytte varmepumpe som en del av normal bruk av boligen, i samsvar med borettslagsloven§ 5-11, når installasjonen ikke medfører skade eller urimelig ulempe for andre andelseiere eller borettslaget

**2. Inngrep i bygningens fellesareal og bygningens ytre – borettslagsloven § 5-12**
Selv om installasjon av varmepumpe kan innebære inngrep i fellesareal eller endring av bygningens ytre etter borettslagsloven § 5-12, tillates slik installasjon når vilkårene i denne bestemmelse er oppfylt

**3. Krav om styrets forhåndsgodkjenning**
Montering av varmepumpe som berører fasade, yttervegg, tak eller annet fellesareal krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan ikke bekte godkjenning uten saklig grunn

**4. Saklig avslagsgrunn**
Saklig grunn kan blant annet være

- Vesentlig støy eller vibrasjoner til ulempe for andre
- Uheldig estetisk utforming eller plassering
- Risiko for skade på bygning eller fellesareal
- Manglende oppfyllelse av tekniske eller sikkerhetsmessige krav

**5. Ansvar og vedlikehold**
Andelseier har det fulle ansvar for:

- Installasjon, drift og vedlikehold av varmepumpen
- Eventuelle skader på bygning, fellesareal eller andre leiligheter
- At gjeldende offentlige krav og borettslagets retningslinjer overholdes. Borettslaget har intet ansvar for varmepumpen eller tilhørende installasjoner

**6. Utfyllende retningslinjer**
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for installasjon av varmepumpe, herunder krav til plassering, støynivå teknisk utførelse og dokumentasjon. Slike retningslinjer kan ikke være i strid med denne vedtektsbestemmelsen

**7. Fjerning og tilbakeføring**
Ved vesentlig mislighold, eller når varmepumpen tas permanent ut av bruk, kan styret kreve at installasjonen fjernes og at berørte fellesarealer tilbakeføres til opprinnelig stand for andelseier regning

**SAKER SOM SKAL BEHANDLE AV GENERALFORSAMLINGEN 2026**

**FORSLAG OM ÅPENHET , ANSVAR OG STYRKET MEDVIRKNING**

**1. Styrets ansvar og forpliktelser**

Styret skal utføre sitt arbeid i tråd med gjeldende lover, vedtekter og prinsipper for god forvaltning, med åpenhet og ansvar overfor beboerne.

**2. Åpenhet og kommunikasjon**

Styret skal gi jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker via **vIbbo.**

**3. Budsjett og økonomisk oversikt**

Årlig budsjett skal legges frem for beboerne før vedtak, slik at prioriteringer og kostnader er kjent.

**4. Oversikt over prosjekter**

Styret skal utarbeide og dele en samlet oversikt over pågående og planlagte prosjekter, inkludert tidsplan, kostnader og status.

**5. Innsyn i økonomi**

Beboere skal ha innsyn i:

Honorar og godtgjørelser til styret

Utgifter over kr 100 000 (med dokumentasjon)

Låneforhold (bank, rente, nedbetalingstid og total gjeld)

**6. Tilgjengelighet**

Styret skal være tilgjengelig i nødstilfeller og ha faste kontaktpunkter for beboere.

**7. Presentasjon av planer**

Planer og forslag skal legges frem i god tid før beslutning, slik at beboere kan gi innspill.

**8. Valg av styre**

Det bes om at årsmøtet legger til rette for valg av ny styreleder, Nesteleder og eventuelt nye styremedlemmer.

---

**Spørsmål til styret**

Hvordan sikres trygghet og sikkerhet for beboerne?

Hvilket HMS-arbeid er gjennomført eller planlagt?

Hvordan prioriteres vedlikehold og investeringer?

Hva er den økonomiske planen for de neste 2 årene?

---

**Formål**

Forslagene handler ikke om konflikt, men om å sikre åpenhet, ansvarlighet og god styring. Vi betaler alle felleskostnader og bør ha reell medvirkning.

---

**Vi trenger et styre som:**

- legger frem full dokumentasjon og økonomisk oversikt
- planlegger prosjekter grundig før oppstart
- informerer og involverer beboerne før beslutninger tas
- prioriterer vedlikehold og ansvarlig økonomistyring
- skaper tillit gjennom åpenhet og tydelig kommunikasjon

**Oppfordring**

Jeg oppfordrer alle beboere til å møte opp på årsmøtet og stemme for forslagene.

Sammen kan vi sikre bedre styring og åpenhet i borettslaget.

Mvh

Luis Pereira

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.06.26
**Selskapsnummer:** 6103 **Selskapsnavn:** ELIASMARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for ELIASMARKEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 950440678
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Lyngbø klubbhus, Gravdalsveien 9.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Det foreslås at Terje Reistad leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Andre Reistad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Forslag til protokollvitner fremmes i møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Reistad og Geir Ivan Njøten er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 288.019.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 288.019

✓ Vedtatt.

## 7. Endring av tidsrammen for bruk av vaskeriene

Fremmet av: Styret

Styret har mottatt flere henvendelser om behov for utvidet åpningstid for vaskeriene. Denne saken har vært behandlet i generalforsamlingen for flere år siden, og en eventuell ny praksis må derfor endres av denne. Dette vil ikke være en vedtektsendring, men krever minimum 50% av stemmene for at endring kan vedtas

**Styrets innstilling**
Det åpnes for at vaskeriene kan benyttes frem til klokken 20.00 på lørdag og i tidsrommet mellom klokken 10.00- 18.00 søndager og helligdager

**Forslag til vedtak:**
Det åpnes for at vaskeriene kan benyttes frem til klokken 20.00 på lørdag og i tidsrommet mellom klokken 10.00- 18.00 søndager og helligdager

✓ Vedtatt.

## 8. Vedtektsendring for å tillate montering av varmepumpe

Det ble i 2025 vedtatt at det er tillatt å montere varmepumpe i borettslaget på betingelse av at montering, drift og vedlikehold fulgte regler utarbeidet av styret.

Siden det var et så overveldende flertall for dette tiltaket ble det besluttet å avvente nødvendige tilpasninger i vedtektene til kommende ordinære årsmøte.

**Forslag til vedtak:**
Vedtektene endres i tråd med forslag vedlagt innkallingen

> ✓ **Vedtatt. I punkt 3 av vedtektsendring er der en skrivefeil på linje 2 "Styret kan ikke bekte" skal være "Styret kan ikke nekte"**

## 9. Styrets ansvar og forpliktelser

Fremmet av: Luis Pereira

Styret skal utføre sitt arbeid i tråd med gjeldende lover, forskrifter og prinsipper for god forvaltning, med åpenhet og ansvar overfor beboerne

**Styrets innstilling**
Saken ble fremmet av Luis Pereira også i fjor, og ble da nedstemt. Styret oppfatter dette som et fordekt forsøk på å rette kritikk mot styrets arbeid. Dersom det skulle være behov for å rette kritikk kan dette fremmes under årsrapporten og generalforsamlingen kan etter dette vise gjennom sin stemmegivning om de har tillit til styret. Ved valg av nytt styre kan årsmøtet bytte ut de deler av styret de mener ikke fungerer.

Styret innstilling er at saken ikke får støtte

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal utføre sitt arbeid i tråd med gjeldende lover, forskrifter og prinsipper for god forvaltning, med åpenhet og ansvar overfor beboerne
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 10. Informasjon fra styret

Fremmet av: Luis Pereira

Styret skal gi jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker via **vibbo**

**Styrets innstilling**
Saken var fremmet også i fjor av Luis Pereira og ble tatt vedtatt i en lett redigert versjon. Det informeres i dag på Vibbo om alle viktige saker.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal gi jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker via vibbo
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 11. Budsjett og økonomisk oversikt

Fremmet av: Luis Pereira

Styret skal årlig utarbeide budsjett som fremlegges for beboerne før det vedtas. Dette gir innsyn i planlagte kostnader og prioriteringer

**Styrets innstilling**
Saken var fremmet også i fjor av Luis Pereira og ble da nedstemt.

Budsjett utarbeides i samarbeid med OBOS og baserer seg på kjente kostnader og planer for nødvendig vedlikehold. Budsjettet gir grunnlag for fastsettelse av felleskostnadene, og må være OBOS i hende i oktober. Det er styrets ansvar å utarbeide budsjettet. Beboerne ser budsjettet i regnskapet presentert i sak 5. Nærmere fremleggelse av dette for beboerne vil kreve et eget møte, noe som verken er praktisk eller formålstjenlig. Det ligger i styrets mandat å fastsette budsjett.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal årlig utarbeide budsjett som fremlegges for beboerne før det vedtas. Dette gir innsyn i planlagte kostnader og prioriteringer
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 12. Oversikt over prosjekter

Fremmet av: Luis Pereira

Styret skal utarbeide og dele en samlet oversikt over pågående og planlagte prosjekter, inkludert tidsplan, kostnader og status

**Styrets innstilling**
Saken var fremmet også i fjor av Luis Pereira, og ble da nedstemt.

Kjente vedlikeholdsbehov vil alltid bli omtalt i styrets årsrapport. Det vil ikke være mulig å gi kostnadsoverslag styret kan stå inne for før tilbud er mottatt. Vedlikehold ligger innenfor styrets mandat og plikt å utføre

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal utarbeide og dele en samlet oversikt over pågående og planlagte prosjekter, inkludert tidsplan, kostnader og status
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 13. Innsyn i økonomi

Fremmet av: Luis Pereira

Beboere skal ha innsyn i :

- Honorar og godtgjørelse til styret
- Utgifter over kr 100 000 (med dokumentasjon)
- Låneforhold (bank, rente, nedbetalingstid og total gjeld)

**Styrets innstilling**
Saken ble fremmet også i fjor av Luis Pereira, og ble da nedstemt

Forslaget bærer tydelig preg av mistillit mot styret. Borettslaget har både regnskapsfører og uavhengig revisor som sikrer at økonomien forvaltes i henhold til lov, forskrift og vedtak i borettslaget. Informasjon om lån og lånevilkår fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen.

Styret anbefaler andelseierne å stemme nei til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Beboere skal ha innsyn i : Honorar og godtgjørelse til styret Utgifter over kr 100 000 (med dokumentasjon) Låneforhold (bank, rente, nedbetalingstid og total gjeld)
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

## 14. Tilgjengelighet

Fremmet av: Luis Pereira

Styret skal være tilgjengelig i nødstilfeller og ha faste kontaktpunkter for beboerne

**Styrets innstilling**
Saken ble fremmet også i fjor av Luis Pereira, og ble da nedstemt.

Styrets kontaktinformasjon er tilgjengelig for alle på VIBBO, og beredskap ut over det ansees ikke nødvendig.

Styret anbefaler andelseierne å stemme nei til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal være tilgjengelig i nødstilfeller og ha faste kontaktpunkter for beboerne
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

## 15. Presentasjon av planer

Fremmet av: Luis Pereira

Planer og forslag skal legges frem i god tid før beslutning, slik at beboerne kan gi innspill

**Styrets innstilling**
Saken ble fremmet også i fjor av Luis Pereira, men ble nedstemt

Styret informerer både i årsmeldingen og etter årsmøtet om alle vesentlige planer styret måtte ha og om arbeid styret måtte være kjent med skal utføres i kommende styreperiode. Det åpnes også for innspill og debatt. Styret ser ikke behov for dette tiltaket

Styret anbefaler andelseierne å stemme nei til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Planer og forslag skal legges frem i god tid før beslutning, slik at beboerne kan gi innspill
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

## 16. Valg av styre

Fremmet av: Luis Pereira

Det bes om at årsmøtet legger til rette for valg av ny styreleder, Nestleder og eventuelt nye styremedlemmer

**Styrets innstilling**

Saken ble også i fjor fremmet av Luis Pereira og ble da nedstemt

Valg av styre er en lovpålagt del av en generalforsamling.

Styret anbefaler seksjonseierne å stemme nei til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Det bes om at årsmøtet legger til rette for valg av ny styreleder, Nestleder og eventuelt nye styremedlemmer
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 17. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Andreas Karlsen Fosse har meldt at han ikke stiller til gjenvalg.

De to andre styremedlemmene som er på valg er villige til å stille til valg på ny perioden.

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Rikke Krogenes Rosendal
Geir Ivar Njøten
Terje Reistad

Følgende stilte til valg:
Rikke Krogenes Rosendal
Geir Ivar Njøten
Terje Reistad

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Karoline Seger
Ingrid Smelror Åmdal

Følgende stilte til valg:
Karoline Seger
Ingrid Smelror Åmdal

## 18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Yngve Nilsen

Følgende stilte til valg:
Yngve Nilsen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Janne Urne

Følgende stilte til valg:
Janne Urne

# INNKALLING

# EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

# ELIASMARKEN BORETTSLAG

Tid: Tirsdag 20. mai 2025 klokken 18.00

Sted: Lyngbø sitt klubbhus, Gravdalsveien 9, 5165 Laksevåg

**Velkommen til ekstraordinær generalforsamling i ELIASMARKEN BORETTSLAG**

Denne innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Tid og sted for generalforsamlingen finnes på fremsiden av denne innkallingen.

Hvem kan stemme på den ekstraordinære generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten (bakerst i innkallingen) leveres i utfylt stand ved inngangen. Blanketter vil også være tilgjengelig i lokalet for de som ikke har utskriftsmuligheter.

**SAKER TIL BEHANDLING**

1. **Valg av møteleder**
2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**
4. **Valg av tellekorps**
5. **Godkjenning av møteinnkalling**
6. **Rehabilitering av Eliasmarken Borettslag**

Med vennlig hilsen

Styret i Eliasmarken Borettslag

Sak 1

**Valg av møteleder**
Krav til flertall
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Terje Reistad er valgt

Sak 2

**Godkjenning av de stemmeberettigede**
Krav til flertall
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis på at vedkommende var til stede

Sak 3
**Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollunderskriver**
Krav til flertall
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Velges på den ekstraordinære generalforsamlingen

Sak 4
**Valg av tellekorps**
Krav til flertall
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
To andelseiere velges på den ekstraordinære generalforsamlingen

Sak 5
**Godkjenning av møteinnkalling**
Krav til flertall
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6
**Rehabilitering av Eliasmarken Borettslag**
Krav til flertall
To tredjedels (67%)

Saksfremstilling er vedlagt i denne innkallingen
**Forslag til vedtak 1** (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut ved denne løsningen)
Den ekstraordinære generalforsamlingen godkjenner rehabilitering – Skifte av tak inklusive isolering av tak og gavlvegger, etterisolering og skifte av fasadeplater mot vest, bytte av alle utvendige dører og vinduer, nye inngangsparti, ny utvidet altan (30 cm) fra Balco, Installering av varmepumper og balansert ventilasjon, skifte av utvendige kloakkledninger og opprusting av utearealene, rehabilitering av skorsteiner. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut, med unntak av fasade øst. Nødvendig låneopptak. Lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.
Prosjektkostnad: kr. 54,83 mill + 5 mill (eksisterende felleslån)

**Forslag til vedtak 2** (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut ved denne løsningen)
Som forslag 1, men uten utvidet altan fra Balco. Rekkverk og tredekke på altan må skiftes ved denne løsningen. Nytt glassrekkverk inkludert. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut, med unntak av fasade øst
Prosjektkostnad: 43,72 mill + 5 mill (eksisterende felleslån)

**Forslag til vedtak 3** (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut med denne løsningen)
Som forslag 2, men all etterisolering av fasader og tak utgår. Dette alternativet inkludert nye fasadeplater også på fasade øst, samt at ny takstein er inkludert. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut.
Prosjektkostnad: 42,01 mnok + 5 mnok (eksisterende felleslån)

Dersom platefasade mot øst beholdes som den er i dag vil dette gi et fradrag på 2,5 mnok

**Forslag til vedtak 4** (Innvilget støtte bortfaller)
Dette alternativet innebærer skifte av vinduer og ytterdører, nye inngangspartier, skifte av utvendige kloakkledninger og opprusting av utearealene, rehabilitering av skorsteiner, og ny takstein. I dette alternativet beholdes eksisterende platefasader og balkonger, samt at all etterisolering utgår. Balansert ventilasjon og varmepumper utgår også. Med dette alternativet vil husene se ut som i dag.
Prosjektkostnad: 25,2 mnok + 5 mnok (eksisterende felleslån)

# Generelt

Eliasmarken Borettslag har gjennom flere år arbeidet med planlegging av en omfattende rehabilitering. Siste rehabilitering ble gjort for mer enn 30 år siden, og behovet for å gjøre noe begynner å bli prekært, spesielt i forhold til utvendige dører og vinduer, rehabilitering av skorsteiner, utskifting av utvendige rør og branntetting av inngangsdører.
På det tidspunkt styret første gang tok opp saken etter en generalforsamling var renten godt under 2%. Det var derfor stor enighet om at borettslaget måtte gå for en omfattende rehabilitering, der utvidede og innglassede altaner inngikk.
Så vet vi alle at rentenivået i dag er tre ganger så høyt som da vi startet prosessen. Dette har medført at beboermøter som er avholdt har gitt styret tydelige signaler på at prosjektet må nedskaleres for at ikke felleskostnadene skal bli for høye.
Det siste beboermøtet i april 2025 ga tydelig uttrykk for at styret bør fremlegge en sak til den ekstraordinære generalforsamlingen der bakfasaden ikke blir etterisolert og fasadeplatene skiftet. Kun vinduer på denne fasaden skulle skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Alle øvrige tiltak som var nødvendig for å oppnå en tilfredsstillende energimerking skulle beholdes i tråd med det styret oppga var EU sitt krav i bygningsenergidirektivet.
For kort stund siden ble styret oppmerksom på at EU sitt bygningsenergidirektiv ikke ble vedtatt i den form det opprinnelig ble fremlagt, og at det enkelte lands myndigheter i større grad selv kan bestemme hvordan de vil oppnå kravene til reduksjon i energibehovet i bygninger. Den norske regjeringen besluttet da at det ikke ville bli stilt krav til bygningsmassen somkrevde store investeringer i denne. Dette åpner en serie med nye muligheter for rehabiliteringen i Eliasmarken Borettslag.
Borettslaget har allerede fått innvilget kr. 7 millioner som støtte fra ENOVA. Vi har et sterkt ønske om å beholde denne støtten, og har derfor gitt selskapet NODE i oppdrag å utrede konsekvensen av ulike rehabiliteringspakker opp mot risikoen for å miste støtten.
Overordnet konkluderte NODE den 14. mai med at ved å ikke etterisolere noen flater, verken tak eller vegger, vil vindus/dør-utskifting sammen med installering av varmepumper og balansert ventilasjon være tilstrekkelig til å beholde støtten. Hovedgrunnen til at dette er mulig er at ved å ikke etterisolere taket vil ikke lenger loftet betraktes som et oppvarmet areal, og tas ut av energiberegningen. Dette blir da ett alternativ som vil fremlegges på generalforsamlingen.
Med dette alternativet vil Eliasmarken Borettslag i liten grad oppleves å ha vært gjennom en rehabilitering.
Så vil styret fremlegge en rekke mulige pakker for den ekstraordinære generalforsamlingen. Vi begynner avstemningen, etter en grundig debatt, med det mest omfattende alternativet for deretter å stemme over stadig mindre pakker dersom ikke dette blir vedtatt. Det siste alternativet, dersom alle andre valg ikke får flertall, omfatter kun utskifting av dører og vinduer i tillegg til helt nødvendige og delvis lovpålagte utbedringer. Dette tiltaket gir naturlig nok ingen støtte fra ENOVA.

Så håper vi at flest mulig har anledning til å møte opp på klubbhuset til Lyngbø tirsdag den 20. mai 2025. Forbered dere godt, så får vi en god og opplyst debatt, med full respekt for at det vil være ulike meninger. Det tåler vi godt!

Husk – Styret har ingen egen agenda i denne saken – styret skal kun iverksette de vedtak den ekstraordinære generalforsamlingen fatter!

# ØKONOMI

De forskjellige alternativene er kostnadsberegnet basert på de tilbud som er mottatt etter en god anbudsrunde. I hvert alternativ har styret lagt til restgjelden borettslaget har, litt over kroner 5 millioner, slik at vi etter rehabiliteringen har intensjon om kun å ha ett lån.
Rentesatsen som er lagt til grunn bygger på et tilbud mottatt fra OBOS-bank. Før borettslaget inngår låneavtale vil dette tilbudet bli konkurranseutsatt, slik at renten faktisk kan bli noe lavere enn i beregningene.
Styret har også vært i kontakt med Husbanken, som på visse vilkår kan finansiere denne typen rehabiliteringer til en betydelig lavere rente, kanskje opp mot èn prosent lavere enn mottatt tilbud. Styret vil vurdere om det er lønnsomt å gjøre de tiltak husbanken krever for å vurdere en lånesøknad før arbeidene iverksettes.
De økonomiske beregningene som følger, er fordelt på fire leilighetstyper. Lånebeløpet som er satt ved hvert rehabiliteringsalternativ inkluderer som nevnt dagens fellesgjeld, og er rundet opp til nærmeste hele million kroner. I et slikt byggeprosjekt vil det alltid ligge inne en uforutsettpost. Denne er satt til 5% av totalkostnaden. Borettslaget tar selvfølgelig ikke opp mer lån enn strengt nødvendig, og det er derfor viktig å være klar over at den endelige konsekvensen for både fellesgjeld og felleskostnader først foreligger når prosjektet er ferdigstilt.
OBOS anbefaler at felleskostnadene økes i takt med belastningen av byggeprosjektet. Det medfører at styret allerede i juli har varslet den første økningen. Det må påregnes at det vil bli varslet en ny økning den 1. januar 2026, og en endelig fastsettelse av felleskostnader sommeren 2026. Da vil også konsekvensen av de lånebetingelsene borettslaget får på det langsiktige lånet fremkomme.

Styret har bevisst ikke lagt inn effekten den enkelte får av rentefradraget. Dette vil utgjøre 22% av rentekostnadene i fellesutgiftene.

Husleieberegning og beregning av fellesgjeld

| 3-roms leilighet 66m2 | Lånebeløp | Fellesgjeld | Dagens felleskostnad | Ny Felleskostnad | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|
| Forslag 1 | Kr. 60 mill. | Kr. 1.018.066 | Kr. 5300 | Kr. 9505 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 2 | Kr. 49 mill. | Kr. 831.421 | Kr. 5300 | Kr. 8454 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 3 | Kr. 47 mill. | Kr. 797.485 | Kr. 5300 | Kr. 8263 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 4 | Kr. 30 mill. | Kr. 458.130 | Kr. 5300 | Kr. 7182 | Ikke reduser vedl.kostnad |
| | | | | | |
| 2-roms leilighet 54m2 | Lånebeløp | Fellesgjeld | Dagens felleskostnad | Ny Felleskostnad | Merknad |
| Forslag 1 | Kr. 60 mill. | Kr. 847.321 | Kr. 4554 | Kr. 8053 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 2 | Kr. 49 mill. | Kr. 691.978 | Kr. 4554 | Kr. 7179 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 3 | Kr. 47 mill. | Kr. 663.734 | Kr. 4554 | Kr. 7020 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 4 | Kr. 30 mill. | Kr. 423.660 | Kr. 4554 | Kr. 6120 | Ikke reduser vedl.kostnad |
| | | | | | |
| 3-roms leilighet 67m2 | Lånebeløp | Fellesgjeld | Dagens felleskostnad | Ny Felleskostnad | Merknad |
| Forslag 1 | Kr. 60 mill. | Kr. 989.914 | Kr. 5174 | Kr. 9265 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 2 | Kr. 49 mill. | Kr. 808.430 | Kr. 5174 | Kr. 8244 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 3 | Kr. 47 mill. | Kr. 775.433 | Kr. 5174 | Kr. 8058 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 4 | Kr. 30 mill. | Kr. 494.957 | Kr. 5174 | Kr. 7007 | Ikke reduser vedl.kostnad |
| | | | | | |
| 2-roms leilighet 52m2 | Lånebeløp | Fellesgjeld | Dagens felleskostnad | Ny Felleskostnad | Merknad |
| Forslag 1 | Kr. 60 mill. | Kr. 869.522 | Kr. 4651 | Kr. 7390 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 2 | Kr. 49 mill. | Kr. 710.110 | Kr. 4651 | Kr. 6493 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 3 | Kr. 47 mill. | Kr. 681.126 | Kr. 4651 | Kr. 6341 | Redusert vedl.kostnad |
| Forslag 4 | Kr. 30 mill. | Kr. 434.761 | Kr. 4651 | Kr. 5418 | Ikke reduser vedl.kostnad |
| | | | | | |

**Deltakelse på ekstraordinær generalforsamling 2025**

Eliasmarken Borettslag

Den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes den 20. mai 2025

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer_____Navn på eier(e)_____

FULLMAKT

Eier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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_____

**PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING ELIASMARKEN BRL.**

Møtedato: 20.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Lyngbø Klubbhus, Gravdalsveien 9, 5165 Laksevåg

Tilstede: 46 andelseiere inkludert fullmakter
Forretningsfører: OBOS

Møtet ble åpnet av Terje Reistad

**KONSTITUERING**

1. **Valg av møteleder.**
   Krav til flertall: Alminnelig 50%
   **Vedtak: Terje Reistad valgt som møteleder**

2. **Godkjenning av stemmeberettigede**
   Krav til flertall: Alminnelig 50%
   **Vedtak: 46 stemmeberettigede inkludert fullmakter godtatt**

3. **Valg av protokollfører og minst en eier som protokollunderskriver.**
   Krav til flertall: Alminnelig 50%
   **Vedtak: Andreas Fosse valgt til protokollfører, Rikke Rosendahl og Eirik Amundsen valgt som protokoll underskrivere.**

4. **Valg av tellekorps**
   Krav til flertall: Alminnelig 50%

   **Vedtak: Michelle Østvold og Grete valgt.**

5. **Godkjenning av møteinnkalling**
   Krav til flertall: Alminnelig 50%
   **Vedtak: Innkallingen ble godkjent**

6. **Rehabilitering av Eliasmarken Borettslag**

   Krav til flertall: To tredjedels flertall 67%

   Forslag til vedtak 1 (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut ved denne løsningen)
   Den ekstraordinære generalforsamlingen godkjenner rehabilitering – Skifte av tak inklusive isolering av tak og gavlvegger, etterisolering og skifte av fasadeplater mot vest, bytte av alle utvendige dører og vinduer, nye inngangsparti, ny utvidet altan (30 cm) fra Balco, Installering av varmepumper og balansert ventilasjon, skifte av utvendige kloakkledninger og opprusting av utearealene, rehabilitering av skorsteiner. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut, med unntak av fasade øst. Nødvendig låneopptak. Lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

   Forslag til vedtak 2 (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut ved denne løsningen)
   Som forslag 1, men uten utvidet altan fra Balco. Rekkverk og tredekke på altan må skiftes ved denne løsningen. Nytt glassrekkverk inkludert. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut, med unntak av fasade øst

Forslag til vedtak 3 (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut med denne løsningen)
Som forslag 2, men all etterisolering av fasader og tak utgår. Dette alternativet inkludert nye fasadeplater også på fasade øst, samt at ny takstein er inkludert. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut.)
Dersom platefasade mot øst beholdes som den er i dag vil dette gi et fradrag på 2,5 mnok

Forslag til vedtak 4 (Innvilget støtte bortfaller)
Dette alternativet innebærer skifte av vinduer og ytterdører, nye inngangspartier, skifte av utvendige kloakkledninger og opprusting av utearealene, rehabilitering av skorsteiner, og ny takstein. I dette alternativet beholdes eksisterende platefasader og balkonger, samt at all etterisolering utgår. Balansert ventilasjon og varmepumper utgår også. Med dette alternativet vil husene se ut som i dag.

**Vedtak:**

- **Forslag 1 ikke vedtatt med 43 Nei mot 3 Ja**
- **Det ble vedtatt å ikke etterisolere bygget med 41 Nei mot 5 Ja**
- **Forslag 3 falt da avstemming endte på 24 Ja mot 21 Nei og man derfor ikke oppnådde krav om 2/3 flertall.**
- **Forslag om å bytte fasadeplater og Balkong rekkverk/dekke falt med 24 Ja mot 19 Nei Da man ikke oppnådde 2/3 flertall.**
- **Forslag om å bytte balkongrekkverk/dekke ble vedtatt med 2/3 flertall 30 Ja mot 14 Nei**
- **Forslag 4 og tillatelse til nødvendige låneopptak for vedtatte forslag vedtatt av generalforsamlingen med 2/3 flertall med 42 Ja mot 2 Nei**

**Signert av:**
**Terje Reistad /s/**
**Andreas Fosse /s/**
**Rikke Rosendahl /s/**
**Eirik Amundsen /s/**

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 149/540/0/0
Utlistet 18. juli 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260612613** | Grunneiendom | 0 | Ja | 6 880,6 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 40270000 | 30 | LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 04.09.1964 | | 72,9 % |
| 40270002 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD, ELIASMARKEN, PARKERING OG LEKEAREAL | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.03.1974 | | 24,5 % |
| 4930000 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 115, 261 OG 272, YTRE NYGÅRD | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 20.03.1978 | | 2,5 % |
| 40271201 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNSVEIEN 40 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 13.01.2006 | 200513317 | < 0,1 % (5018,3 m²) |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 40270004 | 31 | LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ELIASMARKEN, ENDRET PLASSERING AV TVERRBLOKKEN | | 23.05.1967 |
| 40270005 | 31 | LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, SJØKRINGLEBAKKEN | | 23.05.1967 |

*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 | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 9,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65110000 | LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.10.2019 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 64090000 | 21 | KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST | 2 | 202220469 |
| 72050000 | 21 | Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel. | 1 | 202411682 |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 40250000 | 30 | LAKSEVÅG. NYGÅRDSLIEN, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN | 3 | - |
| 40250101 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 5 MFL., NYGÅRDSLIEN BOLIGOMRÅDE | 3 | 202221832 |
| 40260000 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN | 3 | - |
| 40250100 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 5 OG 29 MFL., NYGÅRDSLIEN BOLIGOMRÅDE | 3 | 200111522 |
| 64830000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1139 MFL., LYNGBØVEIEN | 3 | 201516982 |
| 5290000 | 30 | LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN | 3 | - |
| 71130000 | 35 | Laksevåg. Gnr. 149, bnr. 4 mfl., Simonsviken næringspark | 2 | 202224304 |
| 64150000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK | 5 | 201419106 |
| 66210000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 9 MFL., LAKSEVÅG IDRETTSANLEGG | 10 | 202220556 |

## 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 18. juli 2026

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

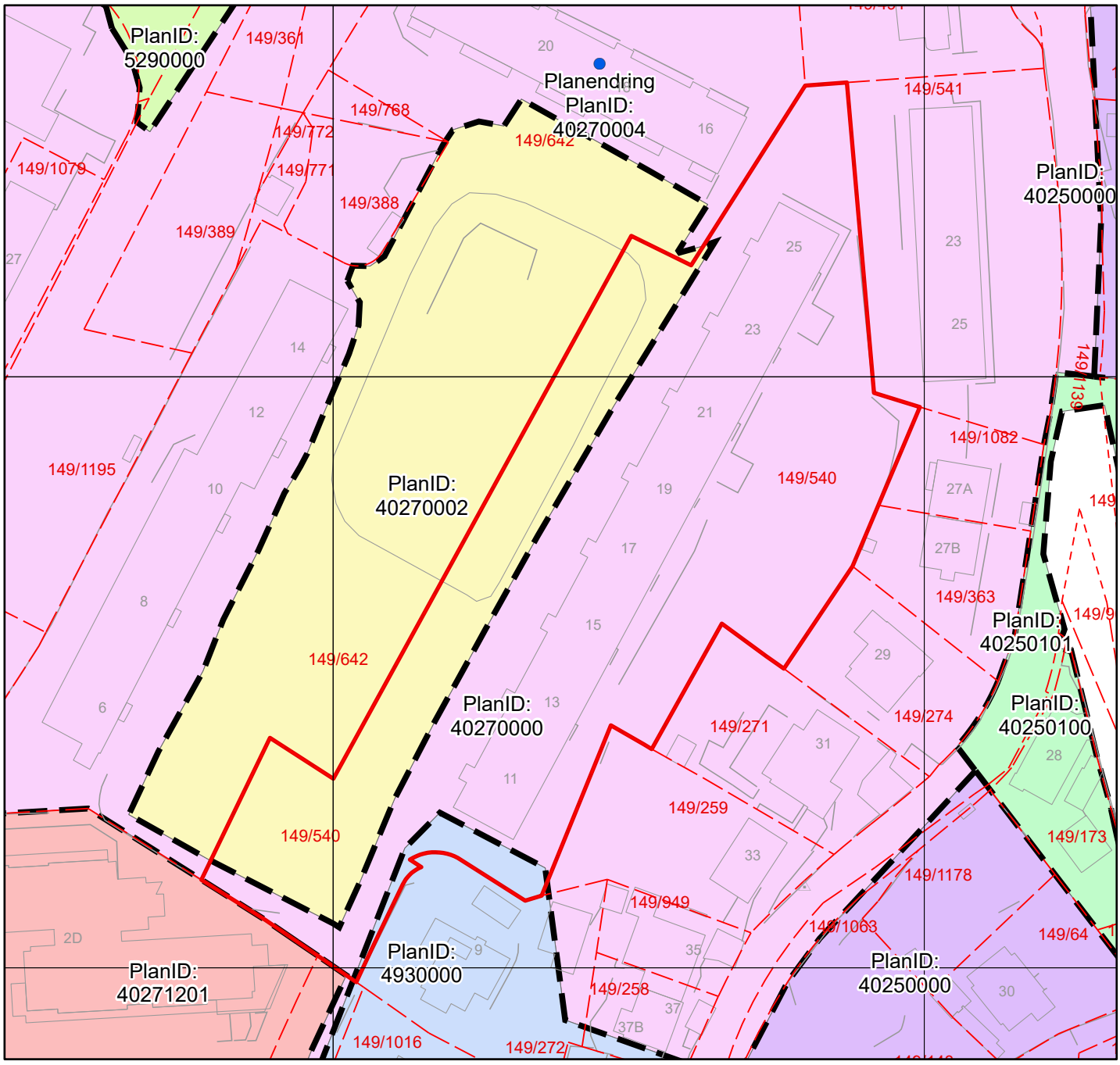
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/540
Dato: 18.07.2026 Adresse: Eliasmarken 13 m.fl.

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:
PlanID(er): 40270002, 4930000, 40271201, 40270000

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

Eiendomsflate



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

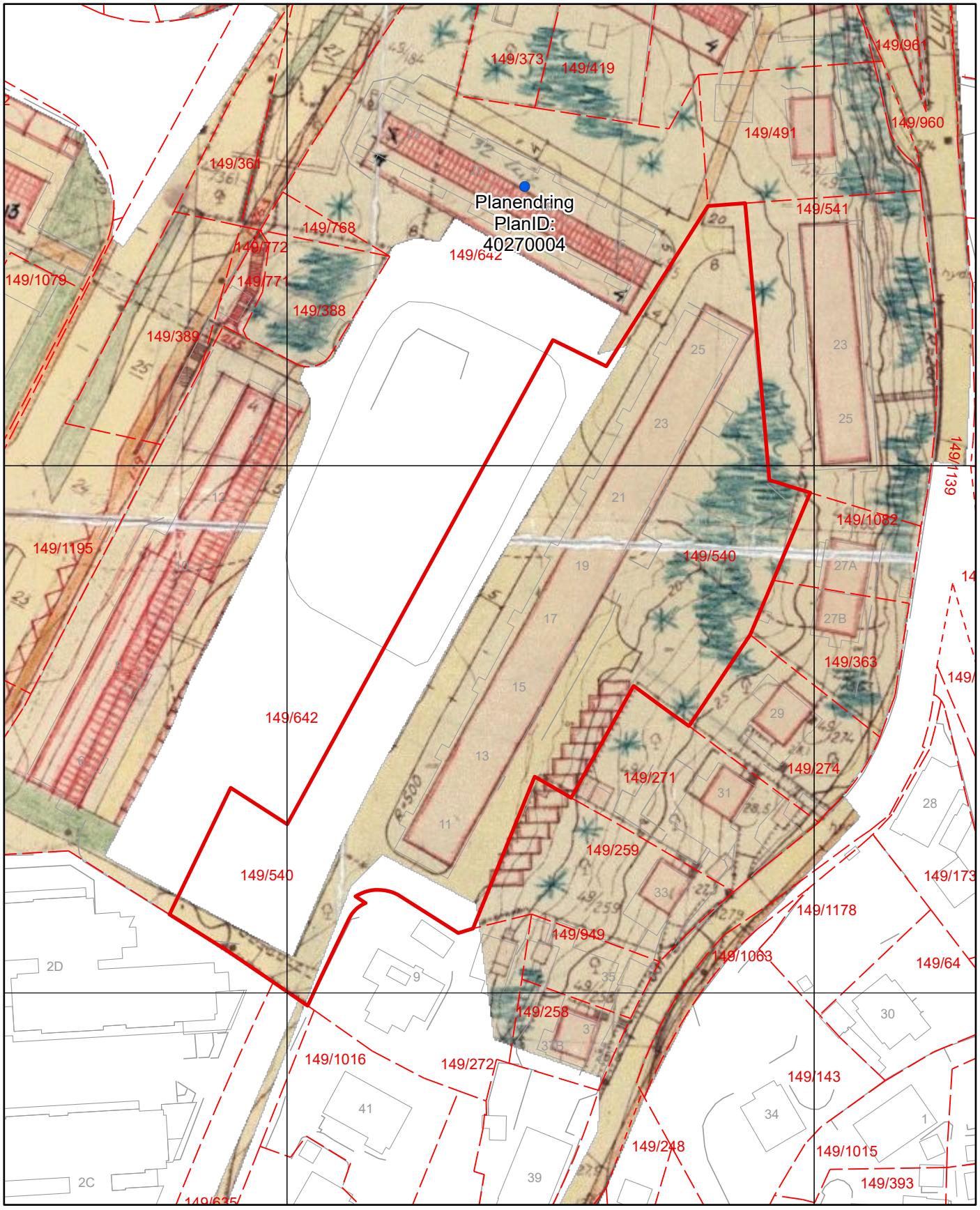
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/540
Dato: 18.07.2026 Adresse: Eliasmarken 13 m.fl.

N

PlanID(er): 40270002, 4930000, 40271201, 40270000

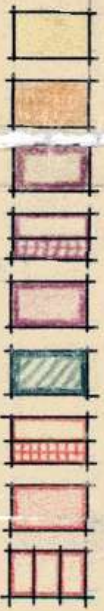
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate




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

TEGNFORKLARING:



BEGRENSNINGSLINJE

OFFENTLIGE KJØREAREAL

OFFENTLIGE GANGAREAL

RESERVERT OFFENTLIGE FORMÅL

OFFENTLIGE BYGG

OFFENTLIGE BYGG SOM BEHOLDES

OFFENTLIGE FRIAREALER

NY BEBYGGELSE

BEBYGGELSE SOM BEHOLDES

GARASJER

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/540
Dato: 18.07.2026 Adresse: Eliasmarken 13 m.fl.

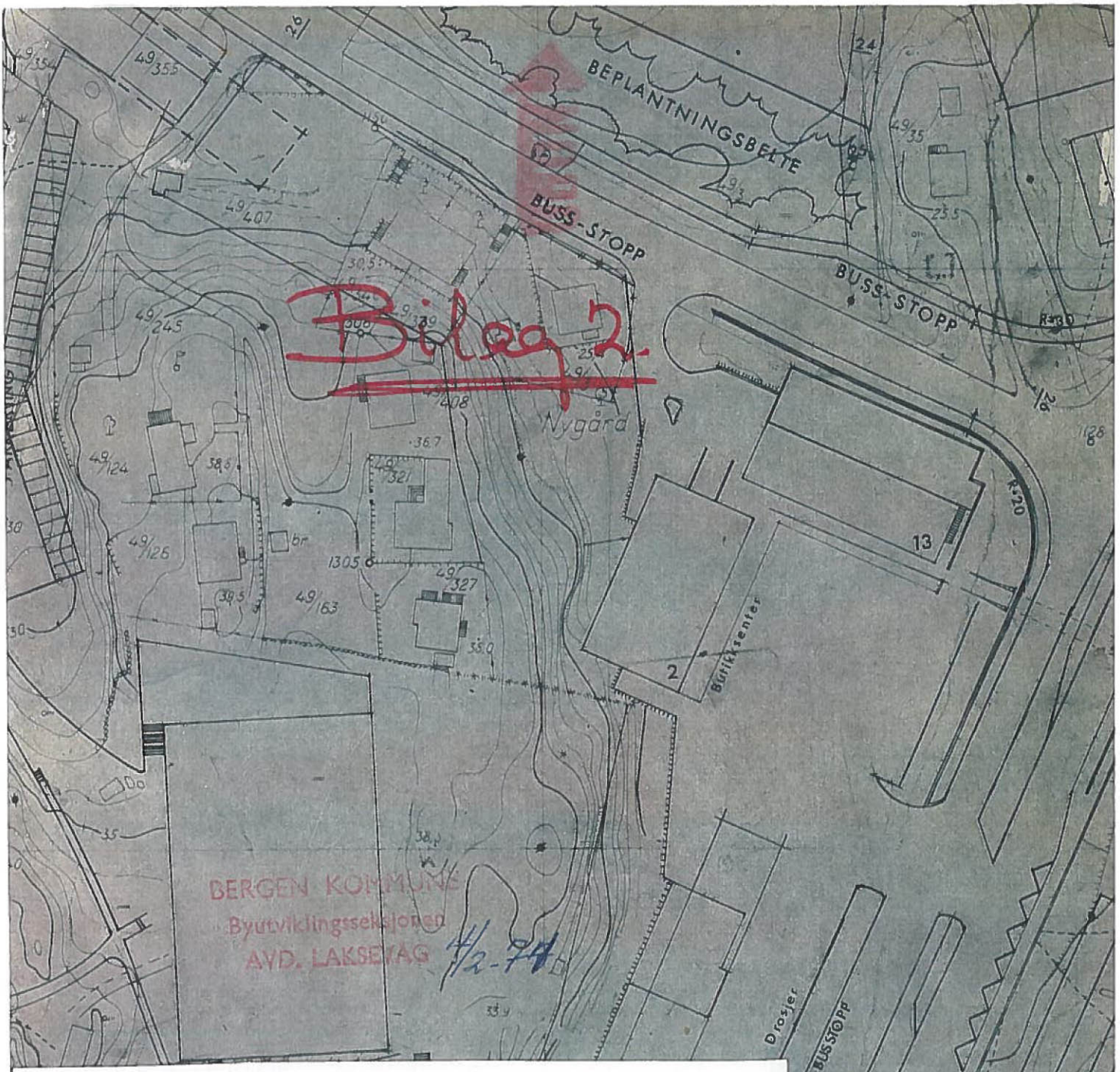
PlanID(er): 40270002, 4930000, 40271201, 40270000

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

Eiendomsflate




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




ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR YTRE NYGÅRD.
LAKSEVÅG.

LEKEAREAL - PARKERINGSAREAL, ELIASMARKEN.

---

MÅL 1:1000

BEGRENSNINGSLINJE

FELLES ATKOMST OG PARKERING

GANGVEG

FELLES LEKEAREAL

FELLES BOLIGAREAL

RABATTER

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

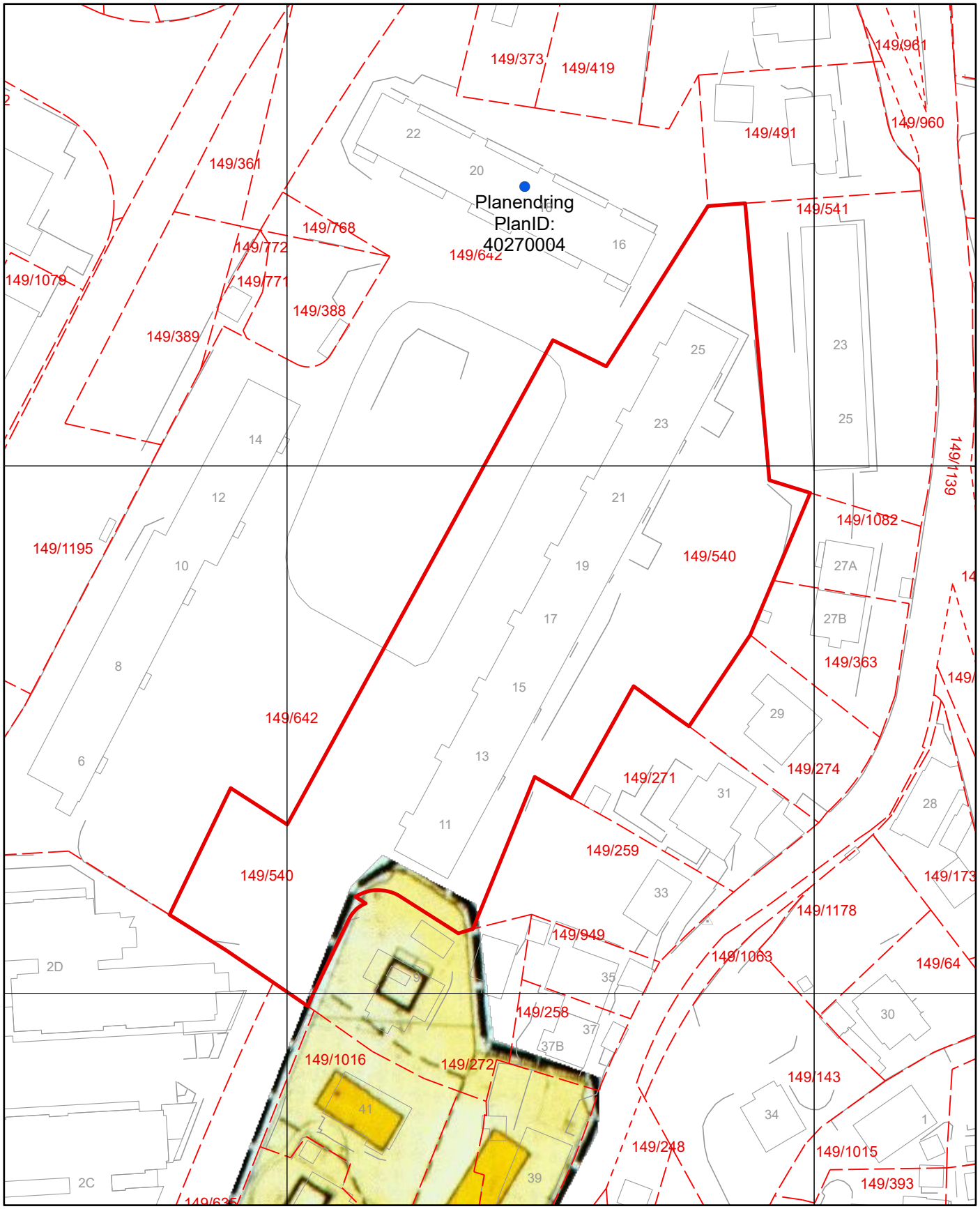
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/540
Dato: 18.07.2026 Adresse: Eliasmarken 13 m.fl.

N

PlanID(er): 40270002, 4930000, 40271201, 40270000

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

Eiendomsflate




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

R.4. 493.00.00

Arkiv: 504.4
Saksb. Reier

BYGGEOMRÅDER
Boliger
ANDRE BESTEMMELSER
Regulert bebyggelse 1etg.
Eksisterende bebyggelse som beholdes.

STREKSYMBOLER
Planens begr.
Tomtegrense.

# LAKSEVÅG G.NR.49 B.NR.115, 261 OG 272.

## Forslag til endret reguleringsplan.

BERGEN KOMMUNE
**BYUTVIKLINGSSEKSJONEN**
**Reguleringsavdelingen**

R-4-493-00-00

Mål: 1:1000

| Arkiv nr. | Tegn. nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 504.4 | | |

Planl. BH
Tegn. RS
Dato 25·5·77

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 1. juli 1977.

# Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

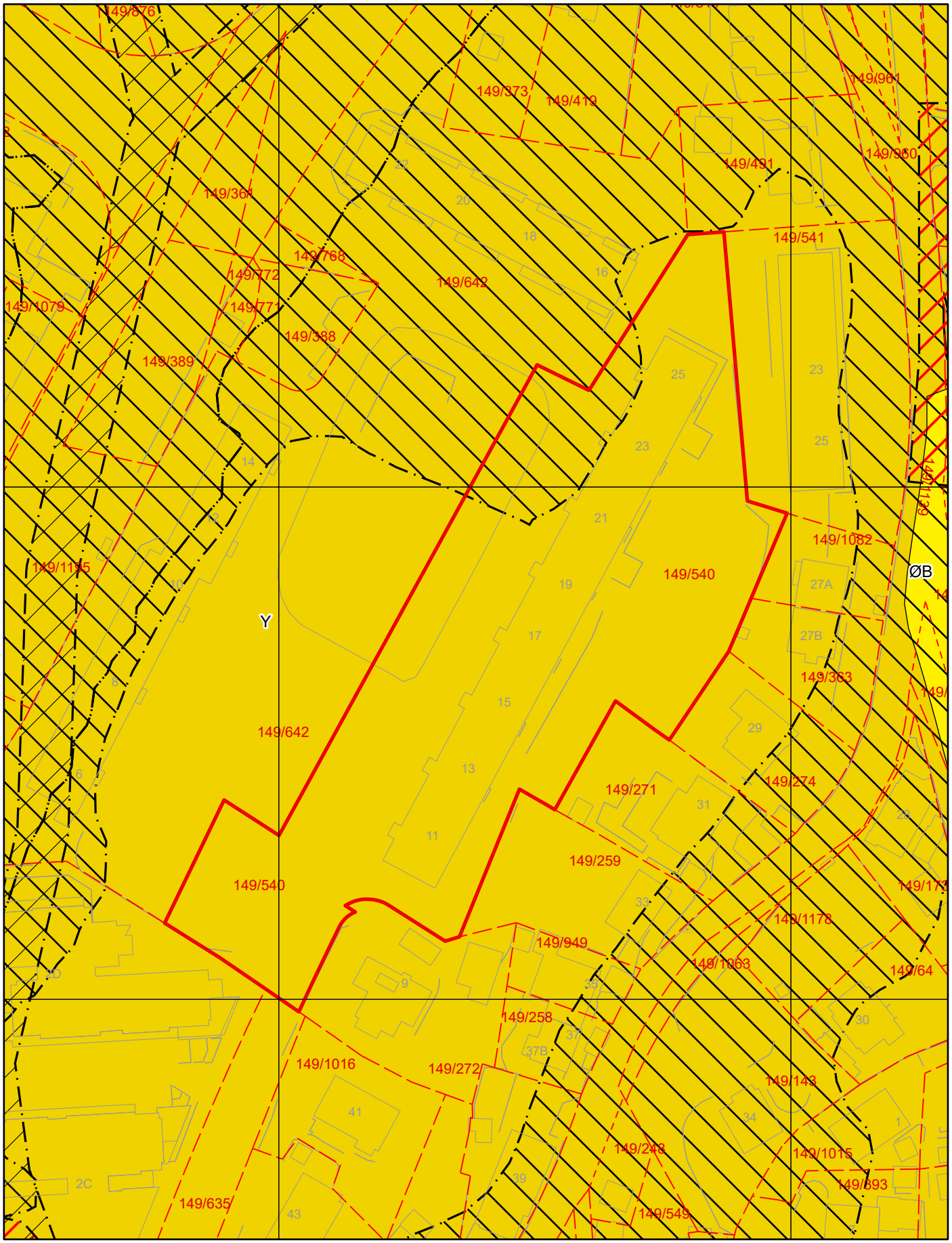
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 149/540
Adresse: Eliasmarken 13 m.fl.

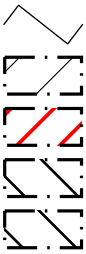
N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

# Nabolagsprofil

Eliasmarken 13 - Nabolaget Nygårdslien/Eliasmarken - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Lyderhornsveien<br>Linje 6, 20, 44, 49 | 3 min<br>0.2 km |
| Lyngbø rv. 555<br>Totalt 32 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km |
| Bergen Nøstet kystrutekai<br>Linje HAV, HUR | 8 min<br>5 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 9 min<br>6.1 km |
| Strandkaiterminalen båtkai<br>Totalt 6 ulike linjer | 10 min<br>5.6 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Nygårdslien skole (1-7 kl.)<br>292 elever, 14 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Holen skole (1-10 kl.)<br>540 elever, 35 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Laksevåg videregående skole<br>850 elever, 59 klasser | 6 min<br>0.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| St1 Lading Nygård | 3 min |
| Laksevåg og Bergen maritime VGS -... | 5 min |

«Det er rolig, bussforbindelsene til sentrum er bra og turmulighetene er variert og gode.»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

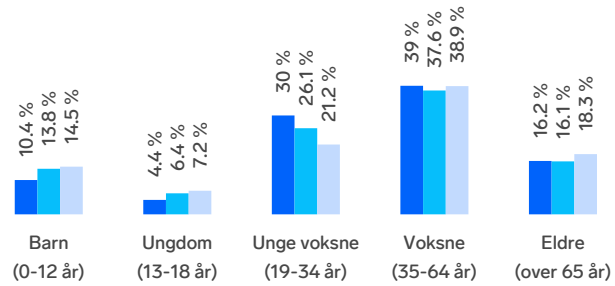
## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nygårdslien/Eliasmarken | 1 210 | 683 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Valheim barnehage (0-5 år)<br>141 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Nygård barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Preg barnehager Lyngbø (1-5 år)<br>34 barn | 7 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Nygård<br>Post i butikk, PostNord | 3 min<br>0.2 km |
| Kiwi Laksevåg Senter | 16 min |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

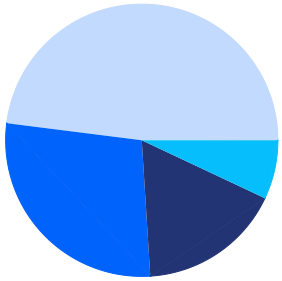
### Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

### Støynivået
Lite støynivå 80/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Eliasmarken ballbane<br>Ballspill | 1 min<br>0.1 km |
| Laksevåg idrettshall<br>Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball | 3 min<br>0.3 km |
| MOVA Laksevåg | 12 min |
| Energi Treningssenter | 16 min |

## Boligmasse



- 28% enebolig
- 7% rekkehus
- 48% blokk
- 17% annet

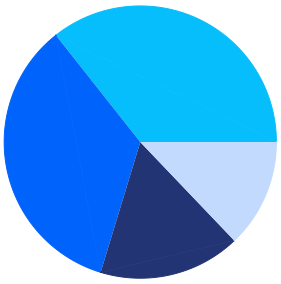
«5 min fra Bergen sentrum med buss. Det går buss fra alle kanter hele tiden. Rema 1000 2 min unna å gå. Bor rett ved 2 av byfjellene Lyderhorn og Damsgårdsfjellet, masse turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

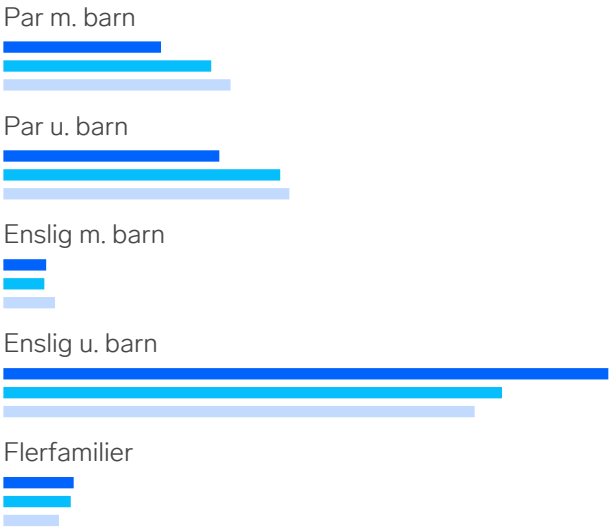
| | |
|---|---|
| Laksevåg Senter | 16 min |
| Apotek 1 Laksevåg | 16 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 17% 16-18 år

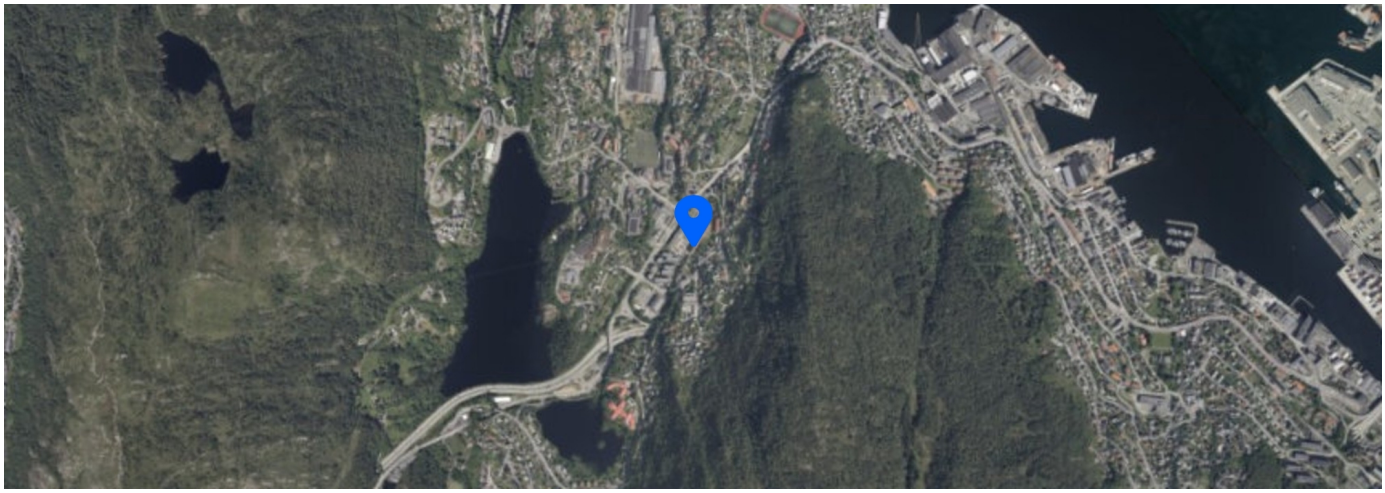
## Familiesammensetning

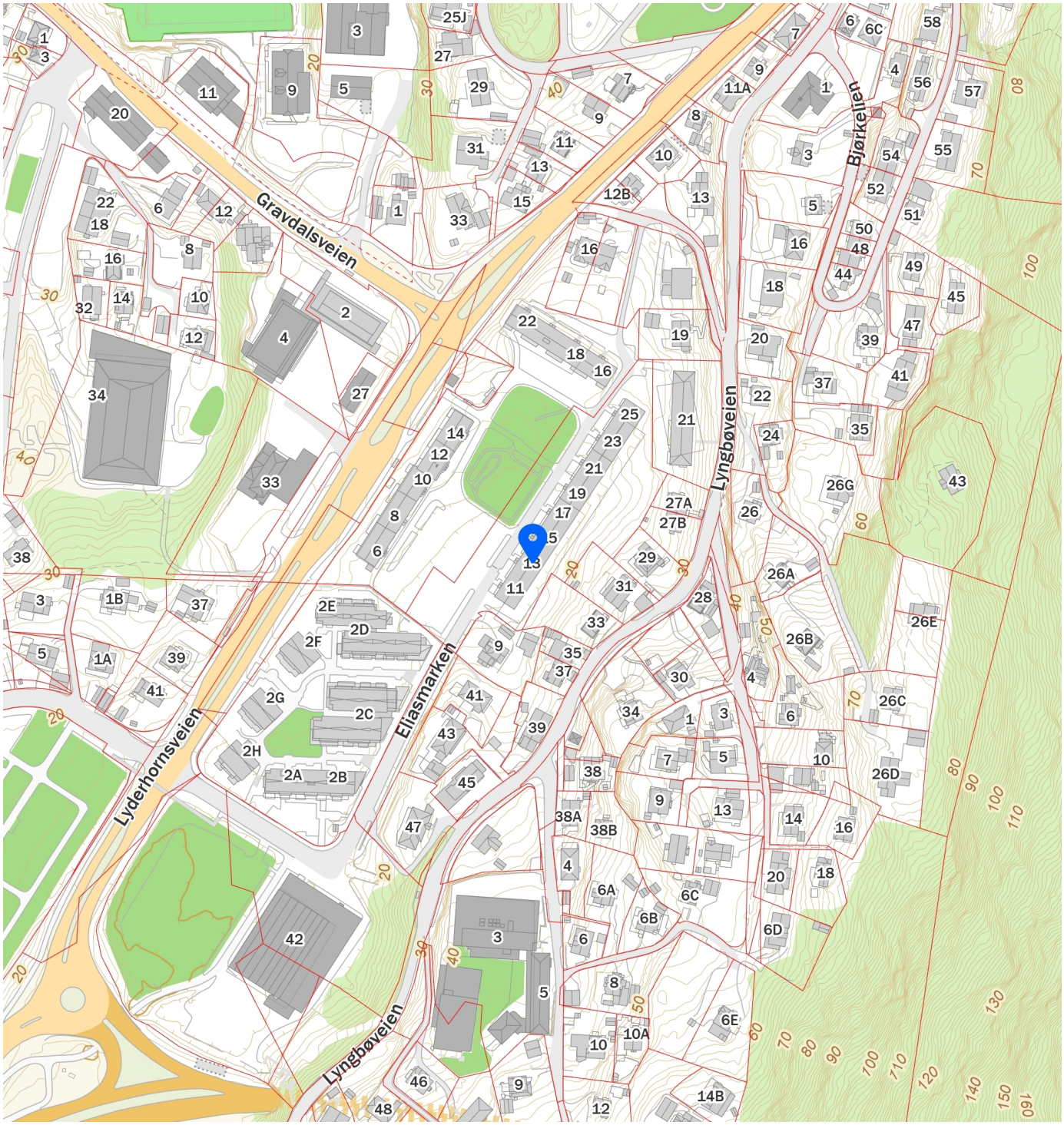



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 23% | 33% |
| Ikke gift | 60% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |

FINN 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






FINN
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