



aktiv.

Eikeveien 4, 5063 BERGEN

**Nyoppusset (2026) studioleilighet
med sentral beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 446 579,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 237 969,-
Felleskostn.: Kr 6 930,-
Selger: Lars Saltvik Titlestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 18/20 kvm
Tomtstr.: 1257 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 465
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1505260136

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Eikeveien 4! Dette er en fin studieleilighet som er pusset opp i 2026. Av oppussing kan det nevnes nytt rør-i-rør system, nytt elektrisk anlegg, ny parkett, malte overflater, ny membran/fliser på bad og nytt kjøkken.

Kort fortalt:

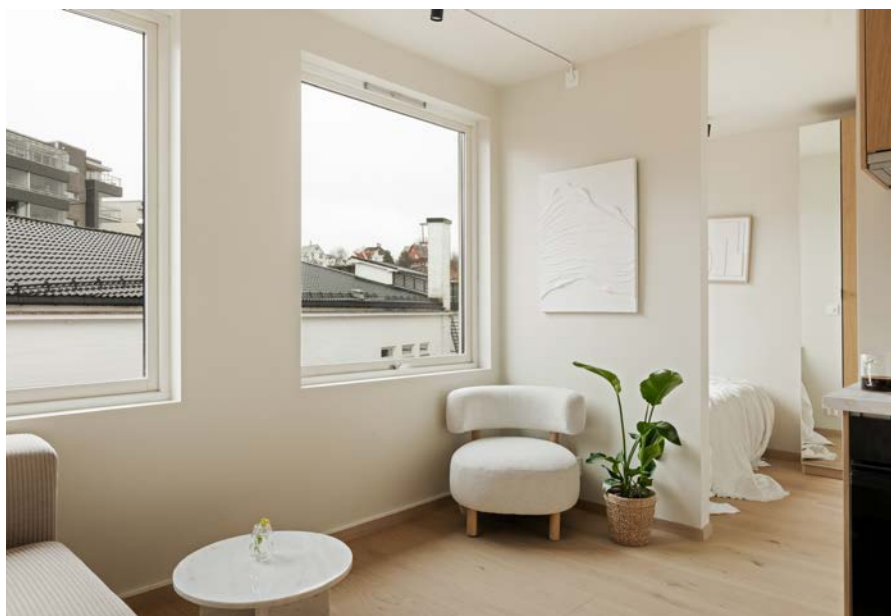
Mye inkl. i felleskostnader som a-konto strøm, TV, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles bygningsforsikring m.m.

IN-ordning på fellesgjeld. Ved innfrielse av fellesgjeld vil felleskostnader bli kr 3645,- pr mnd. gitt dagens betingelser.

Populært område under utvikling!

Like ved bybane, butikk, treningssenter, HVL og Haukeland sykehus

Perfekt for studenten eller førstegangskjøperen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	32
Nabolagsprofil	73
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 18 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 18 kvm Entre, stue/kjøkken, bad og sovealkove

BRA-e: 2 kvm Ekstern bod i kjeller

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1257 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfalt, kantstein og noen pryd busker. Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Wergeland/Minde. Her har du nærhet til de fleste fasiliteter, samt et bredt utvalg av arbeidsplasser, skoler og butikker. Ønsker du et enda større utvalg, tar bybanen deg til sentrum på cirka 12 minutter.

Nærmeste bybanestopp er Wergeland, kun to minutters gange fra boligen. Bybanen har hyppige avganger og tar deg enkelt til sentrum eller sørover mot Lagunen og Flesland.

Rema 1000 Wergeland ligger bare noen få minutters gange fra leiligheten. På Wergeland finner du også SATS treningssenter. I nærområdet finner du blant annet iSushi og Pizzabakeren, noe som gjør hverdagen ekstra enkel. Sletten senter ligger også i kort avstand, med et godt utvalg av servicetilbud.

Det er kort avstand til Haukeland universitetssjukehus, Haraldsplass diakonale sykehus, Odontologisk institutt og Høgskulen på Vestlandet. Campus Kronstad ligger

også innen gangavstand, eventuelt kun to stopp med bybanen. Her finner du blant annet treningssenteret SiB.

For den aktive kan det være kjekt å vite at Rautjern og Nymark idrettsanlegg ligger innen rekkevidde. Her finnes blant annet fotballbaner. Området byr også på flotte turområder i Leaparken og rundt Storetveit og Tveitevannet. Ønsker du en lengre tur, er Ulriken et populært valg, med mulighet for videre tur over Vidden.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Takstmann & Konsulent Steffen Stavang Tvedt

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- murkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og delvis forblendet med teglstein. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besikket på befaringdagen.
Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder kjøkken/stue, bad og sovealkove. Dette er en fin studioleilighet som er pusset opp i 2026. Av oppussing kan det nevnes nytt rør-i-rør system, nytt elektrisk anlegg, ny parkett, ny membran/fliser på bad og nytt kjøkken.

I stuedelen er det plass til en liten sittegruppe med sofa og bord. Kjøkkenet er fra IKEA og har integrerte hvitevarer.

Sovealkoven gir plass til seng og garderobeskap.

Badet er helfliset og inneholder dusj, toalett, og servant. Varmekabler i gulv på badet. Det er fellesvaskeri i kjeller.

Leiligheten disponerer en bod i byggets underetasje. Perfekt for oppbevaring.

Oppgraderinger utført i 2026:

- Ny membran/fliser bad (Ikke ny sluk).
- Nytt rør-i-rør system
- Nytt elektrisk anlegg
- Ny parkett
- Sparklet overflate. Helsparklet betongtak og yttervegg
- Nytt kjøkken Ikea
- Kullfilter ventilasjon kjøkken
- Ventilasjon i vinduer ellers i leilighet

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Ingen forhold er gitt TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Styret opplyser at borettslaget disponerer 5 utvendige parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet. Alle plassene er pt. utleid.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP3783394

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, Mekanisk ventilasjon. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 790 000

Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 791 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 800 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 803 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 399 902 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 599 608 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

A-konto strøm, TV og bredbånd, a-konto renter/avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter/eiendomskatt, drift og vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 930

Andel Fellesgjeld

Kr 446 579

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

18.03.2026

Andel fellesformue

Kr 13 180

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Eikeveien 4

Organisasjonsnummer

990078769

Andelsnummer

22

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Borettslaget Eikeveien 4.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Eiendomskreditt As

Lånenr.: 301346

Lånebeskrivelse: Eiendomskreditt

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,45%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 446 578,74

Total saldo lån: 8 565 292,04

Innfrielsesdato: 15.09.2046

Fellesgjeld pr. 18.03.2026: 446 578,74

Total fellesgjeld for Borettslaget Eikeveien 4 pr. 18.03.2026: 8 565 292,04

Borettslaget har IN ordning - individuell innbetaling av fellesgjeld. Finansleien blir avregnet i juni og desember hvert år.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap

som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Hentet fra resultatregnskap for 2024:

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 7.285.325,- mot ett budsjettert negativt resultat på kr. 5.958.064-. Laget har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr 210.754-. Egenkapitalen til laget er positiv med kr 5.007.692,-. Resultatet er på bakgrunn av et lån som ble tatt opp i forbindelse med rehabilitering av taket.

Taket er rehabilitert for totalt kr 7,2 mill og prosjektet er lånefinansiert. Borettslaget Eikeveien 4 ble i Hordaland Tingrett den 25.04.2024 tilkjent erstatning for utbedringskostnader i forbindelse med taklekkasjen. Saken ble anket til Gulating Lagmannsrett som 20.02.2025 avla dom som forkaster anken. Erstatningsbeløpet ble brukt til å nedbetale det opprinnelige lånet.

I følge styreleder er det ikke planlagt økninger i felleskostnad/fellesgjeld i nærmeste fremtid. Årlig K

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen

blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Det må søkes styret om husdyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 465 i Bergen kommune. Andelsnr. 22 i Borettslaget Eikeveien 4 med orgnr. 990078769

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/rettigheter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 14.08.1963. Tiltaket gjelder 3-etasjers betongbygg, industri- og kontor.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.11.97 som omhandler endring. Ominnr. hybler.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Selger har satt opp en vegg i stue for å skille stue og sovealkove. Det gjøres oppmerksom på at sovealkove ikke er godkjent som soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.1997.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til annet kombinert formål og parkeringsplass iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 60120000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 13 BNR 140, MFL., FANA HALLKVARTALET

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 25.01.2010

Dekningsgrad: 100,0 %

Begrensninger: Bevaring av bygninger

Reguleringsplan over grunnen:

PlanID: 60120000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 13 BNR 140, MFL., FANA HALLKVARTALET

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 25.01.2010

Dekningsgrad: 35,0 %

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til et område for sentrumsformål.

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

Beskrivelse: Minde-Nymark

Dekningsgrad: 99,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 11,4 %

Planer i nærheten av eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

- ÅRSTAD. GNR 159 BNR 402 MFL., FALSENS VEI SØR; Bergen kommune har inngått utbyggingsavtale.

- ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96; Bergen kommune har inngått utbyggingsavtale.

- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 169 MFL., EIKEVEIEN; Bergen kommune har inngått utbyggingsavtale.

- ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND; Bergen kommune har inngått utbyggingsavtale.

- Årstad. Gnr. 13, bnr. 1132; Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren

- Årstad. Gnr. 15, bnr. 163 mfl., Nyhaugen; Forslag om detaljregulering for et område på Nyhaugen og Wergeland. Formålet med planen er å legge til rette for et urbant sentrumsområde med gode uteoppholdskvaliteter i et levende og bilfritt miljø

- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 210 MFL., DELFELTENE S8 OG S10 MINDEMYREN; Formålet

med planen er å legge til rette for et urbant sentrumsområde med gode uteoppholdskvaliteter i et levende og bilfritt miljø.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Gnr/bnr 13/265 (mfl.): Igangsettingstillatelse - parkeringshus
- 15/607: Rammetillatelse - parkeringskjeller
- Gnr/bnr 15/211: Minde allé 20F - Bergensmeieriet, nybygg bolig - Bygg 1

Det gjøres oppmerksom på at Minde er et område i stor endring, hvor det er planlagt utvikling i årene fremover.

Kjøper må forvente bygging i området på eksisterende tomter, og bygg/tomter som i dag . Det planlegges bygging av rundt 600 nye boliger, samt utvikling av blant annet kontorlokaler.

Utbyggingen av Bergensmeieriet vil bli en del av det store transformasjonsprosjektet på Mindemyren, som skal utvikles til Mindebyen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at store deler av den planlagte utbyggingen ligger i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Andre opplysninger: Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk gitt av statlige myndigheter og 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/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Betalingsutsettelse
- 10 000 Grunnpakke
- 15 000 Markedspakke
- 7 000 Oppgjørshonorar
- 7 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 000 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 775 Eierskiftegebyr
- 2 990 Opplysninger fra forretningsfører
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Salgsgaranti. Intet salg - ingen regning - ingen bindingstid (gjelder ikke foto/tilstandsrapport/styling).

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

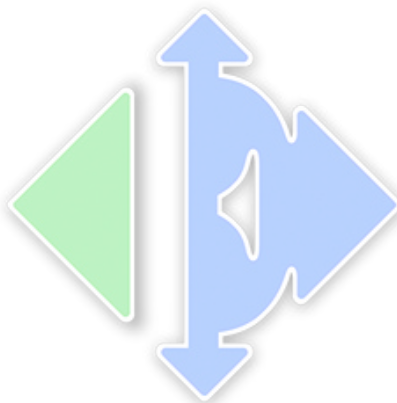
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

31.03.2026

Vedlegg

Andels Leilighet
Eikeveien 4
5063 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Steffen Tvedt

Dato: 31/03/2026

Helldalssåta 185

Nesttun 5225

90474115

steffen.tvedt@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:13, Bnr: 465

Hjemmelshaver: Lars S. Titlestad

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 22

Byggeår: 1960

Tomt: 406 m²

Kommune: 4601 Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Lars S. Titlestad

Befaringsdato: 26.03.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter mms2

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalt, kantstein og noen pryd busker.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- murkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og delvis forblendet med teglstein. Vinduer med isolerglass i malte trekammer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besikttet på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 990078769

Navn/foretaksnavn: BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 2006

Stiftelsesdato: 2006

Takstobjektet:

1-Roms andelsleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 2m2.

Oppvarming: Varmekabler på badet, Mekanisk ventilasjon. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Tidligere salgsdokumenter, samt arbeidet som er utført i forbindelse med renovering

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

Gulv: Ny parkett og fliser på bad

Vegger: Sparklet overflater, Flislagt i våtsonen.

Tak: Hesparklet betongtak og yttervegg

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Endringer fra nåværende eier

-Ny membran/fliser bad (Ikke ny sluk). Også brukt gammel varmekabel i gulv.

-Nytt rør-i-rør system

-Nytt elektrisk anlegg

-Ny parkett

-Sparklet overflate. Hesparklet betongtak og yttervegg

-Nytt kjøkken Ikea

-Kullfilter ventilasjon kjøkken

-Ventilasjon i vinduer ellers i leilighet

FELLESKOSTNADER:

TV, bredbånd, akonto strøm, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, bygningsforsikring, strøm fellesareal og andre driftskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3 Etasje	18	2		
SUM BYGNING	18	2		
SUM BRA	20			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entre, stue/kjøkken, bad og sove alkove

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Lars S. Titlestad

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Steffen Tvedt

Bygmester & Takstmann

31/03/2026

Steffen Tvedt

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er malte flater i himlingen med spotter. Fliser på gulv og i dusj sonen. Malte flater med våtroms maling på resterende vegger. Badet ble oppgradert i 2026.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er benyttet fliser på gulvet. Badet er oppgradert i 2026.
 Det er varmekabler på gulvet.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet inneholder: Dusj, toalett, servant. Felles vaskekjeller i bygget
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Merknader: Det kan konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
 Det er benyttet plastsluk
 Hulltaking: Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av dokumentasjon på leiligheten fra renoveringen i 2025.
 Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
 Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.
 Hulltaking vil generelt gi en bedre fukt analyse.
 Badet inneholder: Dusj, toalett, servant

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2026

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Nytt kjøkken fra IKEA 2026 med integrerte hvitevarer. Alt elektrisk og VVS er lagt opp nytt i 2026

Merknader: Kjøkkenet har ikke oppvaskemaskin,

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Gang, stue/kjøkken og alkove har fått ny parkett, vegger er sparklet og malt og tak sparklet og malt

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2006.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2026

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk i plast.

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

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert under benkeplate på kjøkkenet med waterguard for lekkasjesikring

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon som er styrt fra kjøkken og bad. Dette styrer avtrekk på bad og kjøkken. Det er ventiler i vinduene for friskluft.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2026

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Det er fremvist samsvarserklæring fra Bergen Elektro Automasjon As for anlegget. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2026

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lars Saltvik Titlestad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2026
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Eikeveien 4

5063 BERGEN

4601-13/465/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Vatten AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør-i-rør opplegg i leiligheten

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og fliser på bad

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Vatten AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør-i-rør opplegg i leiligheten

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Vært radiator i leiligheten tidligere som ikke er i bruk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Bergen Elektro Automasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i leiligheten

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedtekter

for Borettslaget Eikeveien 4

Vedtekter av 06.06.2003, revidert på generalforsamling den 04.06.2012.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Eikeveien 4 er et privat borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 borettslagsloven § 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) Minde Allè AS kan eie inntil tre andeler som vil oppføres etter stiftelse av borettslaget, og som følge av vedtak om utvidelse av antall andeler, jf vedtektene punkt 8-3 (2) nr 2 og borettslagsloven § 3-2 (2).
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nektes 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseieren 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 om godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret 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 ol.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, 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 dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseierens 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer.
- (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.

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 forretningsfører 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

Styreleder 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

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet 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 framtredeende 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 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

I BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4

DATO: 09.april

KL 1800

STED: Trappeoppgangen i Eikeveien 4

VEDLAGT FØLGER DAGSORDEN

BERGEN 20. mars 2025

Finn Sæbø
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Deltager på generalforsamling i Borettslaget Eikeveien 4, 9/4-25

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

____ Jeg møter som andelseier /ektefelle / samboer av andelseier

____ Jeg møter med fullmakt fra andelseier

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling**
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)**
- c) Valg av møteleder**
- d) Valg av referent/protokollfører**
- e) Valg av protokollunderskriver**
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)**
- g) Godkjenning av dagsorden**

2. Behandling av styrets rapport 2024

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styre

5. Valg

6. Innkomne saker fra beboerne

Styret i Borettslaget Eikeveien 4

2 Behandling av styrets rapport 2024

STYRETS RAPPORT FOR 2024 FOR BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom på Gnr. 13, Bnr. 465 i Bergen Kommune

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Finn Sæbø

Styremedlem: Thomas Reite

Styremedlem: Thorsteinn Thorarensen

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 styremøter hvor i 4 protokollerte saker har vært behandlet, og det har vært avholdt en ekstraordinær Generalforsamling.

Også 2024 har vært ett utfordrende år grunnet taklekkasje og utbedring av hele takterrassen.

Styret har hatt god kommunikasjon via epost gjennom året.

I all hovedsak har styret vært engasjert med oppfølging av utbedringsarbeidene av taklekkasjen og oppfølging av erstatningssaken mot Sameiet Trikkelsøyen.

Det har vært avholdt flere møter med borettslagets advokat i forberedelsene for rettsaken som gikk for Hordaland Tingrett 09.04.2024 til 11.04.2024.

Videre har det blitt lagt ned stor innsats fra styret og BOB's side med å skaffe finansiering av tilleggslån på 7.200.000,- for å dekke kostnadene til utbedringen av taket.

I forbindelse med ankesaken som gikk for Gulating Lagmannsrett 10.02.2025 og 11.02.2025 ble det også avholdt en del møter med vår advokat i forkant av rettssaken.

Som kjent har borettslaget fått medhold i begge rettsinstanser i forståelse av ordlyden i «Utbygningsavtalen» mellom borettslaget og utbygger av Sameiet Trikkelsøyen.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

2.3 Saker det har vært jobbet med i 2024

2024 har vært ett år hvor hovedfokus har vært på økonomi og likviditer. Det har derfor ikke vært foretatt noen investeringer.

Alt fokus har vært på utbedring av tak og forberedelse til rettsaker og økonomi til å opprettholde likviditet til å betale løpende faste kostnader

2.3 Saker under arbeid og planlegging

- Oppfølging av ankesak hvor Sameiet Trikkelsøyen har anket dommen fra Lagmannsretten inn for Høyesterett.
- Eventuell inndriving av gjeld fra Sameiet Trikkelsøyen for dekning av utbedring av tak når ankesaken for Høyesterett er avgjort.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 27 andeler fordelt på:

24 ett-roms leiligheter med inngang i Eikeveien 4

3 to-roms leiligheter plassert på taket av Eikeveien 4, med inngang via Minde Alle 3.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 64.410.177,- i IF, polisenummer SP3783394 Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.**

Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 10.000-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Det er i 2024 etter siste ordinære generalforsamling overført 2 bolig i borettslaget.

Antall solgte	Antall rom	Laveste pris	Høyeste pris	Snittpris uten fellesgjeld
2	1	1.200.000	1.790.000	1.495.000,-

Det er ingen Juridiske andelseiere av boligene

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 7.285.325,- mot ett budsjettert negativt resultat på kr. 5.958.064-

Kommentarer til regnskapet:

- Driftsinntekter er høyere enn budsjett. Felleskostnader ble økt med ca. 55 % i juni.
- Andre inntekter gjelder viderefakturerings til andelseiere for borttauing av bil og hærverk på garasjeport.
- Styrehonorar er kr 20 000 over budsjett. Det er vedtatt et ekstraordinært vederlag til styre på kr 25 000 for tapt arbeidsfortjeneste og fritid. Det er utbetalt kr 100 000 totalt.
- Felles strøm og varme er lavere enn budsjett. Kostnader fellesmåling og a konto beløp innbetalt er ikke med i budsjett siden dette er et nullspill uten resultateffekt.
- Det er satt av 120 000 kr til brannvernutstyr i budsjettet, men borettslaget har ikke hatt noen kostnader for dette i år.
- Rehabiliteringskostnaden endte på kr 7 069 454, noe som er kr 1 489 454 over budsjett og hovedårsaken til underskuddet i 2024. Note 10 gir en oversikt over disse kostnadene og forklarer at den tilkjente erstatningen for taklekkasjen ikke er innregnet i årsregnskapet, da dommen ennå ikke er rettskraftig. Note 10 viser også hvordan regnskapstallene ville vært dersom erstatningen var inkludert.
- Andre konsulentonorar er over budsjett. Kostnadene gjelder juridisk bistand ifm. saken mot Sameiet Trikkelsøyen og teknisk bistand fra Sweco.

Laget har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr 210.754-

Borettslaget vil med de begrensede disponible midler være nødt til å se nøye på hva man bruker penger på fremover.

Selv med ett nøkternt pengebruk fremover vil borettslaget ha utfordringer med å ha midler til å dekke kostnader relatert til vedlikehold som fremtvinger seg som følge av elde og slitasje.

Det er styrets håp og tro at når borettslaget blir tilført de midler som Sameiet Trikkelsøyen er dømt til å betale borettslaget vil borettslaget stå bedre rustet til å takle fremtidig vedlikehold og oppgraderinger..

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene ble negativ med kr. 249.649,-

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 5.007.692,-

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Styret arrangerte ingen dugnader i 2024.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet

7. Arbeidsmiljø:

Borettslaget har ingen ansatte.

8. Likestilling

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret består av 3 menn. Styret skulle gjerne sett bedre likevekt mellom kjønnene.

9. HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Borettslaget er lovpålagt å drive Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid gjennom «Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter» (også kalt internkontrollforskriften).

Styret kan opplyse at laget oppfyller kravene i Internkontrollforskriften.

10. Forurensning av det ytre miljø

Styret anser ikke BL Eikeveien 4 for å forurense miljøet i noen grad. Innsats gjøres hvert år for å fremme kildesortering av avfall og innsamling av spesialavfall.

Underskrifter:

Styrets rapport er gjennomlest og attesteres herved av samtlige styremedlemmer:

Dato: _____

Finn Sæbø (sign.)
Styreleder

Thomas Reite (sign.)
Nestleder

Thorsteinn Thorarensen (sign.)
Styremedlem

Sensitivity: Internal

Dokumentet er elektronisk signert

0386_rapport fr...

Name
Reite, Thomas Mårstøl

Date
2025-03-18

Identification

 Reite, Thomas Mårstøl

Name
Thorarensen, Thorsteinn

Date
2025-03-18

Identification

 Thorarensen, Thorsteinn

Name
Sæbø, Finn

Date
2025-03-18

Identification

 Sæbø, Finn



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

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

**Borettslaget Eikeveien 4
2024**

Resultatregnskap 2024

Borettslaget Eikeveien 4

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 377 559	1 046 553	1 080 846	1 754 200
Finans	2	829 521	779 088	857 760	856 500
A konto innbetalt energi		96 411	96 457	0	102 000
Andre inntekter	3	30 198	0	0	0
Sum inntekter		2 333 688	1 922 099	1 938 606	2 712 700
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	19 006	0	0	1
Styrehonorar	5	100 000	80 000	80 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		16 780	11 280	10 570	14 100
Avskrivninger	6	19 030	20 530	19 030	19 030
Felles strøm og varme		78 344	121 937	130 000	210 000
Kostnader fellesmåling energi		96 411	96 457	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		242 955	223 566	240 000	266 000
Andre driftskostnader	7	262 401	297 945	245 726	221 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 194	32 815	125 000	14 500
Vedlikehold	9	46 562	144 031	25 000	25 000
Rehabilitering	10	7 069 454	702 528	5 580 000	0
Forretningsførsel		85 236	89 867	79 340	85 000
Revisjonshonorar		15 200	14 150	15 194	16 000
Andre konsulenthonorarer		529 929	51 692	100 000	300 000
Forsikring		87 802	78 397	87 800	96 000
Sikringsfond		12 341	3 569	3 600	12 500
Sum driftskostnader		8 684 645	1 968 765	6 741 260	1 379 631
Driftsresultat	11	-6 350 957	-46 666	-4 802 654	1 333 069
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		36 980	34 722	0	0
Sum finansinntekter		36 980	34 722	0	0
Rentekostnader lån		971 348	607 811	1 155 410	1 055 000
Sum finanskostnader		971 348	607 811	1 155 410	1 055 000
Resultat av finansposter		-934 369	-573 089	-1 155 410	-1 055 000
Resultat		-7 285 325	-619 755	-5 958 064	278 069
Til/fra annen EK		-7 227 878	-557 242	0	0
Til/fra EK fra IN		-57 447	-62 513	0	0
Sum disponeringer		-7 285 325	-619 755	0	0

Resultatrapport 2024 for Borettslaget Eikeveien 4

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Eikeveien 4
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	28 497 000	28 497 000
Andre driftsmidler	6	35 990	55 020
Sum varige driftsmidler		28 532 990	28 552 020
 Sum anleggsmidler		 28 532 990	 28 552 020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		16 362	24 485
Forskuddsbetalte kostnader		137 258	260 614
Andre fordringer		51 046	112 596
Sum fordringer		204 666	397 695
 Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		286 091	808 843
Skattetrekk		7 711	0
Sum bankinnsk. og kontanter		293 802	808 843
Sum omløpsmidler		498 468	1 206 538
 SUM EIENDELER		 29 031 458	 29 758 559

Balanserapport 2024 for Borettslaget Eikeveien 4

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Eikeveien 4
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 873 979	9 101 857
Egenkapital til IN		2 998 713	3 056 160
Sum opptjent egenkapital		4 872 692	12 158 017
SUM EGENKAPITAL		5 007 692	12 293 017
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 15	16 770 952	9 754 306
Borettsinnskudd	13	6 965 100	6 965 100
Sum langsiktig gjeld		23 736 052	16 719 406
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 476	458 015
Skyldige off. myndigheter		20 966	10 575
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		76 959	75 000
Påløpne renter		68 113	28 247
Annen kortsiktig gjeld		22 201	174 298
Sum kortsiktig gjeld		287 715	746 136
SUM GJELD		24 023 767	17 465 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 031 458	29 758 559

Bergen,
Styret for Borettslaget Eikeveien 4

Finn Sæbø
Styrets leder

Thomas Mårstøl Reite
Nestleder

Thorsteinn Thorarensen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Borettslaget Eikeveien 4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalløsningen hvilket innebærer at IN inntektsføres i det år IN finner sted.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	1 176 084	849 384	891 870	1 573 000
3812 Utleie parkeringsplasser	19 200	16 800	19 200	19 200
3816 TV og bredbånd	169 776	153 900	169 776	162 000
3825 Leieinntekter El-bil	12 499	26 469	0	0
Sum felleskostnader	1 377 559	1 046 553	1 080 846	1 754 200
3921 Avdrag IN lån	183 354	199 524	183 350	196 500
3925 Renter IN lån	646 167	579 564	674 410	660 000
Sum finans	829 521	779 088	857 760	856 500

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	30 198	0	0	0
Sum andre inntekter	30 198	0	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og annen kontantytelse

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	100 000	75 000	80 000	100 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	5 000	0	0
Sum styrehonorar	100 000	80 000	80 000	100 000

Styret har mottatt vederlag for tapt arbeidsfortjeneste knyttet til deltagelse på rettsak

Note 6 - Andre eiendeler

	Vaskeriutstyr	Porttelefon- anlegg	Ken-Nimo vaskemaskin	Asko Commercial vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	74 940	129 750	22 500	31 931
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 940	129 750	22 500	31 931
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	12 762	0	6 267
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	74 940	103 161	22 500	22 529
Bokført verdi pr.31.12	0	26 588	0	9 401
Anskaffelsesår	2013	2016	2018	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	0	2

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Møtekostnader	1 512	1 250	1 250	0
6325 Renovasjon	15 697	15 558	15 000	15 000
6333 Forskutterte felleskostnader	0	7 138	7 200	0
6335 Containerleie/ -tømming	0	0	2 500	2 500
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	27 323	5 000	5 000
6360 Renhold og matteleie	37 691	33 886	40 000	40 000
6362 Maskiner og utstyr	1 759	9 075	0	0
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	14 432	0	0	0
6370 Garasjer	0	1 861	0	0
6372 Heis	11 229	0	0	0
6375 TV/Internett	153 900	187 406	169 776	154 000
6377 Vakthold	2 118	2 361	0	0
6390 Andre driftskostnader	5 790	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	798	12 083	5 000	5 000
6395 Andre leiekostnader	13 000	0	0	0
6845 Kopiering	1 066	0	0	0
7740 Øreavrundning	-2	3	0	0
7779 Andre gebyr	3 410	0	0	0
Sum driftskostnader	262 401	297 945	245 726	221 500

Borettslaget Eikeveien 4 org.nr. 990078769

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernustyr	0	754	120 000	12 000
6503	Annet driftsmateriell	704	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 490	32 061	5 000	2 500
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		3 194	32 815	125 000	14 500

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	14 475	15 000	15 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	13 007	121 361	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	2 544	10 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	25 155	5 651	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	8 400	0	0	0
Sum vedlikehold		46 562	144 031	25 000	25 000

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

Note 10 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9035	Honorar byggteknisk etc.	61 324	0	0	0
9036	Honorar annen teknisk bistand	12 869	476 253	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	171 758	96 300	340 000	0
9081	Gebyr kommune, byggesak, konsesj	0	22 880	25 000	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	2 018 232	0	690 000	0
9290	Totalentreprise	4 805 271	107 096	4 525 000	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		7 069 454	702 528	5 580 000	0

Borettslaget Eikeveien 4 ble i Hordaland Tingrett den 25.04.2024 tilkjent erstatning for utbedringskostnader i forbindelse med taklekkasje. Saken ble anket til Gulating Lagmannsrett som 20.02.2025 avla dom som forkaster anken. Ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet er ikke dommen rettskraftig da ankefristen ikke er utløpt. Følgelig er ikke erstatningsbeløpet innregnet i årsregnskapet for 2024.

Erstatningsbeløpet utgjør kr 7 070 689 og ville endret regnskapstallene som følger dersom innregnet i regnskapet:

Årsresultat: -214 636

Eiendeler: 36 102 147

Egenkapital: 12 078 381

Borettslaget Eikeveien 4 org.nr. 990078769

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Driftsresultat før og etter IN

Driftsresultat før IN	428 898
Innbetalt IN	0
Driftsresultat etter IN	428 898

Note 12 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	28 497 000
Anskaffelseskost pr.31.12	28 497 000
 Bokført verdi pr.31.12	 28 497 000
 Anskaffelsesår	 2008

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	23 736 052	16 719 406
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	28 497 000	28 497 000

Note 14 - Langsiktig gjeld**Eiendoms kreditt As**

Renter 31.12.24: 7,15%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2006

16 251 900

Nedbetalt tidligere

6 497 594

Nedbetalt i år

183 354

Lånesaldo 31.12

9 570 952

Beregnet innfrielsesdato: 01.10.2046

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 0 år

Opprinnelig 2024

6 400 000

Nedbetalt tidligere

6 400 000

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2024

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 1 år

Opprinnelig 2024

6 800 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

6 800 000

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 21.12.2024

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 29 år

Opprinnelig 2024

7 200 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

7 200 000

Beregnet innfrielsesdato: 25.01.2054

Sum langsiktig gjeld**16 770 952****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2029**

Gjeld til kredittinstitusjoner

15 056 455

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Eiendoms kreditt As 301346	3	592 059	1 776 177
	1	569 287	569 287
	5	563 866	2 819 330
	1	546 516	546 516
	1	542 178	542 178
	3	520 491	1 561 473
	1	458 682	458 682
	1	439 164	439 164
	1	433 200	433 200
	1	414 766	414 766
	1	10 180	10 180
Lån Dnb Bank ASA 1636.93.87034	1	447 285	447 285
	1	377 935	377 935
	1	310 912	310 912
	3	281 434	844 302
	1	271 970	271 970
	5	271 660	1 358 300
	4	262 351	1 049 404
	4	253 508	1 014 032
	1	246 992	246 992
	1	222 789	222 789
	2	215 963	431 926
	1	212 394	212 394
	2	205 878	411 756

Note 15 -Individuell nedbetaling og EK fra IN

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Restansvar **2024** er 76,14 %

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	460 403	1 259 152
Periodens resultat	-7 285 325	-619 755
Årets avskrivninger	19 030	20 530
Opptak lån	20 400 000	0
Avdrag lån	-13 383 354	-199 524
Endring i disponible midler	-249 649	-798 749
Disponible midler 31.12.	210 754	460 403

Borettslaget Eikeveien 4 org.nr. 990078769

Dokumentet er elektronisk signert

12-0386 Årsopgj...

Name

Thorarensen, Thorsteinn

Date

2025-03-14

Identification

 Thorarensen, Thorsteinn

Name

Reite, Thomas Mårstøl

Date

2025-03-18

Identification

 Reite, Thomas Mårstøl

Name

Sæbø, Finn

Date

2025-03-14

Identification

 Sæbø, Finn



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



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Eikeveien 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Eikeveien 4 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 vi 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: VFN92-1M665-HBROV-V6WDX-6L5P1-07H65



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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-19 11:04:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VFN92-1M665-HBROV-V6WDX-6L5P1-07H65

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAK 4.1 Vederlag til styremedlemmer generelt

Valgkomiteen innstiller overfor Generalforsamlingen at styremedlemmer som er andelseiere i Borettslaget Eikeveien 4 innrømmes styrehonorar på totalt kr. 25.000,- som budsjettert.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar for 2024 er kr 25.000,-

Sak 4.2 Ekstraordinært vederlag til styremedlemmer generelt for 2024

Det har i 2024 vært lagt ned ett betydelig arbeid i forbindelse med oppfølging av lekkasjesaken fra takterrassen til leiligheten i 4 etg. arbeidet som er lagt ned og den tiden som har medgått overstiger langt det som kan påregnes innenfor normal definisjon av styrearbeid. Det har medgått mange timer på dagtid hvor man har måtte være borte fra ordinær jobb. Med dette som bakgrunn bør det for 2024 vedtas ett ekstraordinært styrehonorar på kr. 25.000,- for styremedlemmer generelt som kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste og fritid.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir aksept for ekstraordinært styrehonorar for styremedlemmer generelt for 2024 på kr 25.000,-

Sak 4.3 Vederlag til ekstern styreleder for 2024

Generalforsamlingen 2023 valgte ekstern styreleder med samme økonomiske betingelser som tidligere hvor honorar skulle være kr 50.000,- for hvert av årene 2023 & 2024

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen fastholder tidligere vedtak om styrehonorar for 2024 på kr 50.000,-

Sak 5 Valg

Følgende er på valg i 2025

Styreleder	Finn Sæbø	På valg	2025 - 2027
Styremedlem	Thorsteinn Thorarensen	På valg	2025 - 2027
Styremedlem	Thomas Reite	Ikke på valg	2024 - 2026

Finn Sæbø stiller til gjenvalg dersom dette er ønskelig, med samme betingelser som tidligere

Thorsteinn Thorarensen ønsker gjenvalg.

Sak 6 Innkomne saker fra beboerne

Det er ikke kommet inn noen saker fra beboerne som ønskes behandlet på årets generalforsamling.

Nabolagsprofil

Eikeveien 4 - Nabolaget Kristianborg/Nedre Wergeland/Storetveitåsen - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	3 min 0.2 km
Wergeland Bybanestopp Linje 1	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 3.8 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	11 min 0.8 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	12 min 1.1 km
Minde skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
NTG Brann Stadion	12 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	13 min 1 km

«Kjempested å vokse opp!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

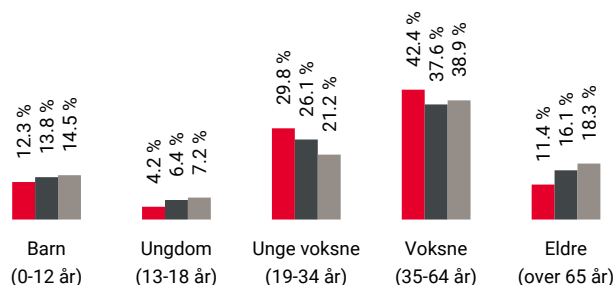
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kristianborg/Nedre Wergel...	1 078	534
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Minde barnehage (0-6 år) 136 barn	4 min 0.3 km
Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Bunnpris Hope	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



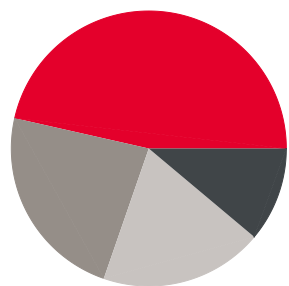
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

⚽ Rautjern kunstgressbane	5 min	🚶
⚽ Fotball	0.4 km	
⚽ Fridalen skole	10 min	🚶
⚽ Aktivitetshall	0.8 km	
🚴 SATS Wergeland	3 min	🚶
🚴 Sammen Kronstad	16 min	🚶

Boligmasse



46% enebolig
11% rekkehus
23% blokk
19% annet

«Høflige folk og liten koselig gate :)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

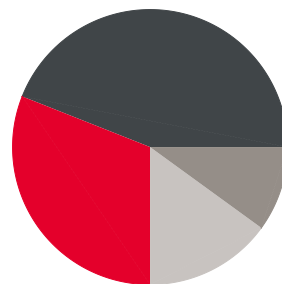
15 min 🚶



Vitusapotek Minde

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
44% 6-12 år
10% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



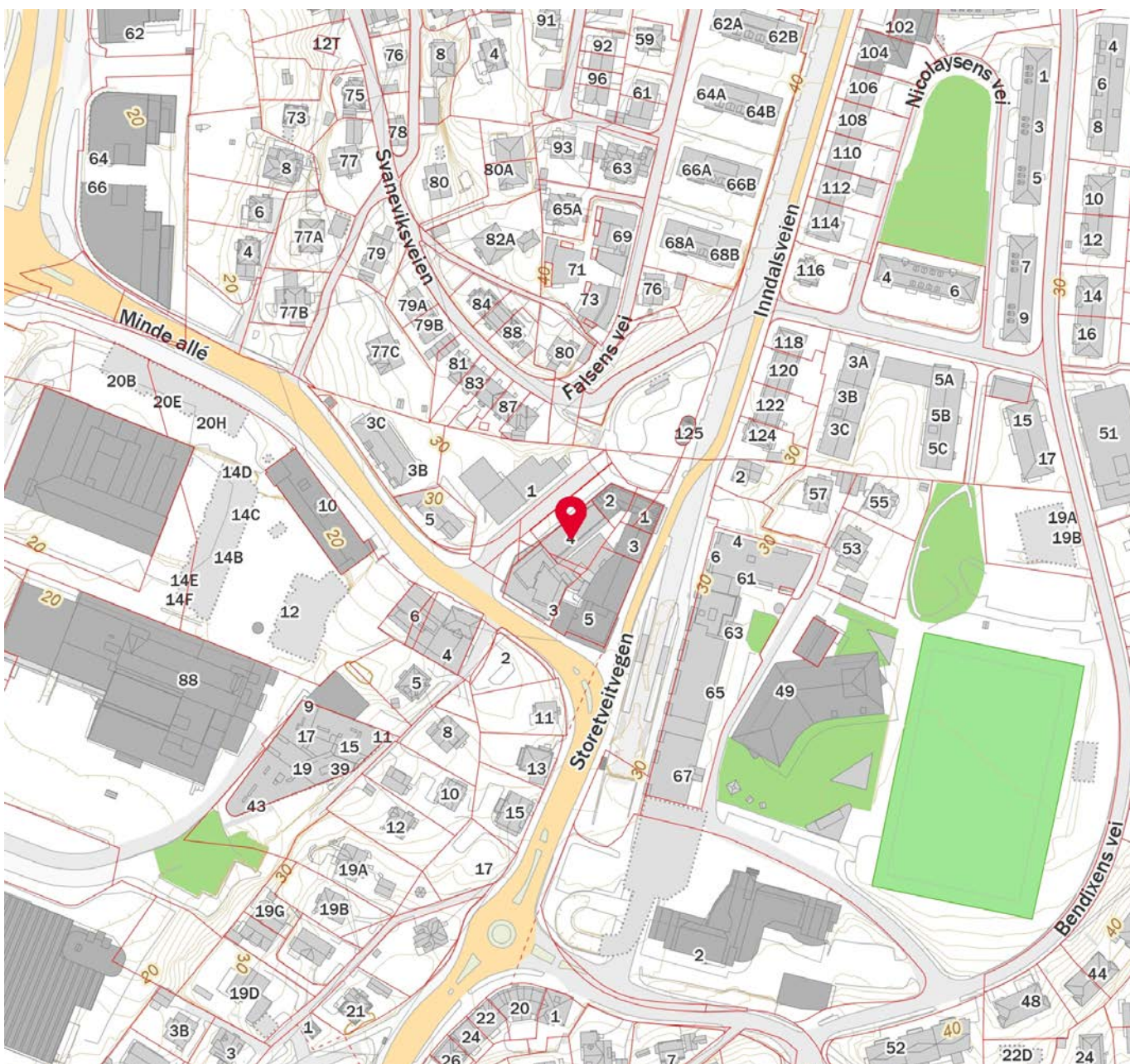
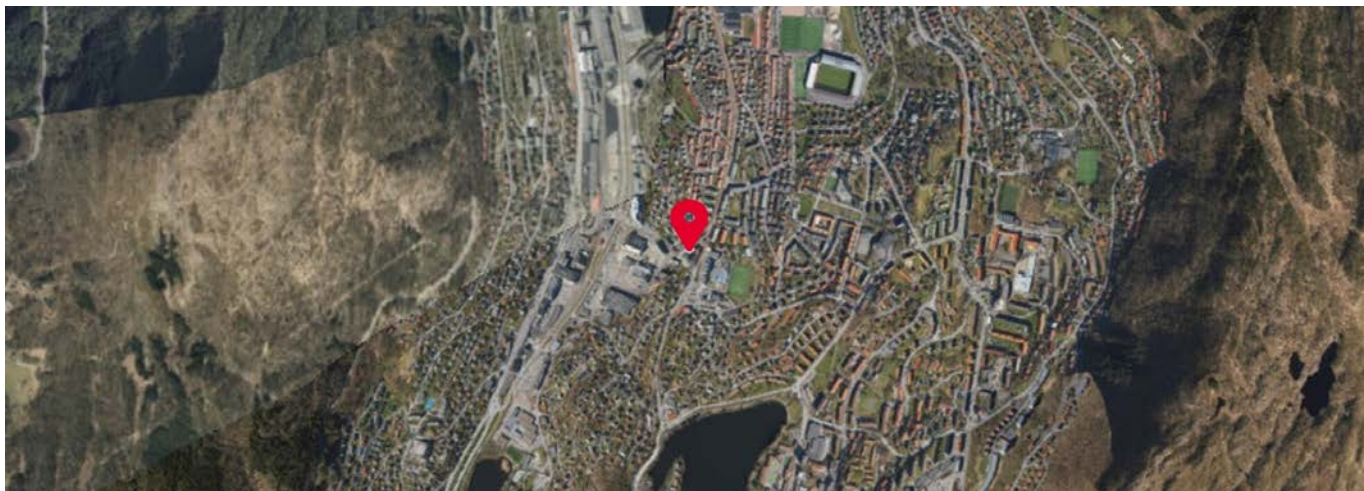
0%

47%

Kristianborg/Nedre Wergeland/Storetveitåsen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Eikeveien 4
5063 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre