



aktiv.

Eliasmarken 15, 5164 LAKSEVÅG

Strøken 3-roms med svært god og unik planløsning! Attraktiv og sentral beliggenhet! Ingen dok.avgift.



Eiendomsmeglerfullmektig

Sander Keilen

Mobil 908 60 736

E-post

Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 83 621,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 383 183,-
Felleskostn.: Kr 5 300,-
Selger: Morten Amundsen
Kjersti Amundsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 67/74 kvm
Tomtstr.: 6880 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 540
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1505250137

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling ved Sander Keilen og Lars Waage har gleden av å presentere Eliasmarken 15!

Leiligheten ble omfattende renoverert innvendig i 2017, med oppgraderinger som nytt elektrisk anlegg, rør-i-rør-system, stilrent kjøkken og et lekkert, flislagt bad. Her bor du med moderne standard i rolige omgivelser med nærhet til både byliv og naturopplevelser.

Kort fortalt:

Moderne standard.

Renovering innvendig i 2017.

Hele badet er fornyet i 2017.

Nytt vann og avløp. Rør i rør.

Luftig stue/kjøkken med peisovn.

Gangavstand til busstopp, dagligvare, skoler og barnehager.

Kort vei til populære turterreng på Damsgårdsfjellet Kanadaskogen og Lyderhorn.

7 minutt biltur til Bergen sentrum.

Velkommen på visning!

ELIASMARKEN 15



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	38
Nabolagsprofil	43
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Kjellerbod og loftsbod

2. etasje

BRA-i: 67 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6880 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier og parkeringsplasser, grøntområder og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et sentralt, men samtidig rolig område. I umiddelbar nærhet finner du det meste av det du trenger i hverdagen, som Rema 1000, frisør, bensinstasjon, blomsterbutikk og taxiholdeplass. Like ved boligen ligger et busstopp med hyppige avganger – enten du skal til Bergen sentrum, Haukeland sykehus eller vestover mot Loddefjord, Askøy og Sotra.

Området byr på flotte turmuligheter rett utenfor døren. Fra borettslaget er det kort vei til turstiene opp Damsgårdsfjellet. Fra Gravdal kan du følge fine stier via Kvarven og videre til Lyderhorn, mens Nipedalen byr på naturopplevelser langs Lyreneset – med storslått utsikt over Byfjorden og innseilingen mot Bergen.

Innen gangavstand finner du også treningssentre som MOVA Treningssenter og SATS, samt Lyngbø SK sitt idrettsanlegg. I tillegg ligger både Laksevåghallen og friidrettsbanen på Nygårdsmyrn lett tilgjengelig. Laksevåg Senter nås til fots på omtrent 12 minutter, og byr på blant annet dagligvarebutikker, vinmonopol, frisør og koselige kaféer.

Med bil tar det kun 7 minutter til Bergen sentrum, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for deg som ønsker en kombinasjon av nærhet til natur og korte avstander til byens fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Nygård barnehage (1-5 år), 8 min gange

Valheim barnehage (0-5 år) , 7 min gange

Preg barnehager Lyngbø (1-5 år), 7 min gange

Nygårdslie skole (1-7 kl.) 279 elever, 0.4 km/ 5 min gange

Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 1.2 km/ 14 min gange

Laksevåg videregående skole. 850 elever, 0.5 km/ 6 min gange

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

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.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Utvendig er veggene kledd med steinplater, gavlvegger har teglsteinsforblending.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller:

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Vinduer og ytterdører:

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og

råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært.
- Arbeidet er utført av en venn, med full kontroll i alle steg fra byggmester Thomas Hjelle AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja, hele badet er fornyet i 2017.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært.
- Nytt vann og avløp i leiligheten. Rør i Rør system.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært.
- Alt nytt fra sikringsskap.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, BKK AS - DLE Juni 2024 Avvik rettet Sæterdal Elektro AS.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

- Innvendig gulv i leiligheten har fått flytende støp, innervegger og tak er lektet ut. Gips plater i alle vegger med unntak av innvendig betong skillevegg som er pusset. Alt er egeninnsats med litt dugnad.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Blokken skal renoveres. Målet til styret er å oppnå energimerking D. Forslag er Tak, Balkonger, Inngangsparti, Frontside vegg, Balansert ventilasjon og varmpumpe. Styret jobber med utredning av dette.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 67 m² BRA-i / 67 m² P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2.etg: Gang (4,5m²), bad/vaskerom (6,4m²), soverom (7,8m²), soverom (7,5m²), stue og kjøkken (37,8m²).

I tillegg medfølger 1 stk ekstern loftbod på ca. 5,1 m² og 1 stk ekstern kjellerbod på ca. 2,2 m².

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har korkvinyl.

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

Tak: Malte flater.

2.etg:

Entré |

Velkommen inn – allerede i entréen møtes du av et lyst og innbydende førsteinntrykk. Rommet er romslig og funksjonelt, med god plass til garderobeskap, skohylle eller knaggrekke for praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. For deg som verdsetter orden og struktur, medfølger to eksterne boder på henholdsvis 5,1 og 2,2 kvm – ideelle for sesongutstyr, sportsutstyr eller annet man ønsker å oppbevare utenfor selve leiligheten.

Stue |

Vi beveger oss videre til boligens naturlige samlingspunkt – den åpne stue- og kjøkkenløsningen, som strekker seg over hele 37,8 m². Her inviteres vi inn i et lyst og luftig rom preget av store vindusflater på begge sider, som fyller rommet med naturlig dagslys og gir en behagelig gjennomlysning. Stuen har en god størrelse og gir rom for fleksibel innredning, med rikelig plass til både sofagruppe, spisebord og personlige innslag som skaper et hjem med særpreg.

Kjøkken |

Kjøkkenet fremstår stilrent og gjennomført, med profilerte fronter som gir et klassisk uttrykk, kombinert med benkeplate i stein og moderne fliser med betongpreg over benk – en harmonisk blanding av eleganse og industriell karakter. Løsningen er både estetisk og funksjonell, og leveres med integrerte hvitevarer: induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap. Ventilator og oppvaskkum er naturlig innfelt og bidrar til et helhetlig og ryddig uttrykk.

Balkong |

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong på 8,5 m² – en herlig forlengelse av oppholdsrommet på solrike dager, perfekt for morgenkaffen, hyggelige måltider eller avslapning i kveldssolen.

Soverom |

Leiligheten har to gode soverom målt til hhv. 7,8m² kvm og 7,5m² kvm med plass til både garderobeskap og nattbord, noe som gir praktiske og behagelige rom å trekke seg tilbake til. Hovedsoverommet fremstår som romslig, mens det andre passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad |

Badet har i likhet med resten av leiligheten blitt oppgradert i 2017. Badet inneholder helstøpt servant og skuffer under servant med slette fronter. Badet er gjennomført med en elegant design og moderne detaljer som gir rommet et stilrent og moderne uttrykk. For ekstra komfort er badet utstyrt med varmekabler i gulv og spotter i himling.

Tekniske opplysninger |

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.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2017 med blant annet:

- Nytt bad.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert el.anlegg.
- Endret planløsning.
- Lagt varmekabler i flere av gulvene.
- Lagt nye overflategulv.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.

- Montert spotter i himling.
- Montert nye innerdører og listverk.

Modernisert/Påkostet år

2017

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering styres gjennom app. Alle beboere får et oblat for privat parkering samt to for gjesteparkering. Plassene tildeles etter førstemann til mølla-prinsippet, men det er som regel god kapasitet. Det finnes rundt 12 ladestasjoner.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6601512

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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i alle rom utenom på soverom, vedovn i stuen, ellers elektrisk

oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 714 947

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 859 786

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser.

Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Felleskostnadene inkluderer:

- TV og bredbånd levert av Telenor
- Drift og vedlikehold
- Energi/fyring
- Forsikringer
- Forretningsførerhonorar
- Styrehonorar

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 300

Andel Fellesgjeld

Kr 83 621

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Styreleder opplyser at det det er planer om å ta opp mer fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 21 020

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Eliasmaiken Borettslag

Organisasjonsnummer

950440678

Andelsnummer

19

Om borettslaget

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Borettslaget skal i 2025 rehabilitere blant annet balkongene, ta kontakt med styret for mer informasjon. Det gjøres oppmerksom på at dette vil føre til økte felleskostnader og økt andel fellesgjeld.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: HANBAN-95287211385.

Type: S.

Restsaldo: 5.033.944,-

Restløpetid: 13 år 9 md.

Term pr.år: 4

Type rente: Flyt.

Rente: 5,24%

Fellesgjeld pr. 07.05.2025: 83.621,-

Total fellesgjeld for Solheimslie Borettslag pr. 07.05.2025: 4.928.944,-

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har ikke sikringsordning for fellesgjeld. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Blokken skal renoveres. Målet til styret er å oppnå energimerking D. Forslag er Tak, Balkonger, Inngangsparti, Frontside vegg, Balansert ventilasjon og varmepumpe. Styret jobber med utredning av dette. Styreleder informerer om at felleskostnadene vil øke fra 01.07.25.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være 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 og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Er tillatt etter søknad til styre og godkjenning av andelseiere i oppgangen. Eget søknadsskjema i dokumentet "Husordensregler".

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 540 i Bergen kommune. Andelsnr. 19 i Eliasmarken Borettslag med orgnr. 950440678

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/149/540:

01.04.1968 - Dokumentnr: 401600 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1201 Gnr:149 Bnr:809

01.04.1968 - Dokumentnr: 401600 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Ernst Tangen

Overført fra: Knr:1201 Gnr:149 Bnr:809

29.01.1997 - Dokumentnr: 2794 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

Med flere bestemmelser

05.11.1997 - Dokumentnr: 31424 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Bergen kommune
Overført fra: Knr:1201 Gnr:149 Bnr:809

25.09.1957 - Dokumentnr: 402574 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:149 Bnr:5

27.12.1989 - Dokumentnr: 45201 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:149 Bnr:1013
Målebrev over bnr. 1013 med areal 590 m2 A. 454

19.09.2008 - Dokumentnr: 761810 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:149 Bnr:809

01.01.2020 - Dokumentnr: 1292892 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:149 Bnr:540

05.11.1957 - Dokumentnr: 403021 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering boligbygg, datert 26.10.1994.
Det er mottatt dokument om "Kloakking for boligblokkene på "Eliassenmarken", datert

02.03.1960.

Det er mottatt dokument om "Dispensasjon fra bygningsloven for Laksevåg Boliglag A/S's boligblokker på gnr. 49, bnr. 540, Gravdalspollen", datert 31.08.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløpsledninger.

Offentlig veg frem til borettslagets tomt.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til Bebyggelse ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til Ytre fortettingssone - Y ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 40270000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG.YTRE NYGÅRD,ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 04.09.1964

Dekningsgrad: 72,9 %

PlanID: 40270002

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149,YTRE NYGÅRD,ELIASMARKEN, PARKERING OG LEKEAREAL

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 18.03.1974

Dekningsgrad: 24,5 %

PlanID: 4930000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 115, 261 OG 272,YTRE NYGÅRD

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 20.03.1978

Dekningsgrad: 2,5 %

PlanID: 40271201

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNSVEIEN 40

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 13.01.2006

Saksnr: 200513317

Dekningsgrad: < 0,1 % (5018,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 40271201

Reguleringsformål: 310 - Kjørevei

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 40270004

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG.YTRE NYGÅRD,ELIASMARKEN,ENDRET PLASSERING AV
TVERRBLOKKEN

Ikrafttrådt: 23.05.1967

PlanID: 40270005

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG.YTRE NYGÅRD, SJØKRINGLEBAKKEN

Ikrafttrådt: 23.05.1967

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 9,0 %

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

83 621 (Andel av fellesgjeld)

3 373 621 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 183 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 391 083 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 393 883 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 40 000

Markedspakke: 20 000

Grunnpakke: 15 000

Tilrettelegging: 14 000

Oppgjørshonorar: 8 000

Oppdragsansvarlig

Sander Keilen

Eiendomsmeglerfullmektig

Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Tlf: 908 60 736

Lars Waage
Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

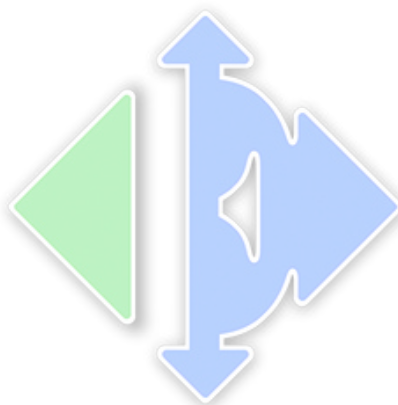
Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15
5165 LAKSEVÅG
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

14.05.2025

Vedlegg

Leilighet
Eliasmarken 15
5164 Laksevåg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 14/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:149, Bnr: 540
Hjemmelshaver:	Morten Amundsen og Kjersti Amundsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	19
Byggeår:	1959
Tomt:	6 880 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Morten Amundsen og Kjersti Amundsen
Befaringsdato:	08.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier og parkeringsplasser, grøntområder og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Utvendig er veggene kledd med steinplater, gavlvegger har teglsteinsforblending. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekktet med sutak, lekter og takstein. 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:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Yngve Normann Nilsen

Kontaktperson: Yngve Normann Nilsen

Beliggenhet:

Boligen ligger like ved Nipedalen og Kanadaskogen, i området er det tilsvarende bebyggelse. Det er kort avstand til Laksevåg Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, her er det blant annet to dagligvarebutikker (Rema 1000 og Kiwi), frisør, tannlege, vinmonopol med flere. Vestkanten ligger bare en kort kjøretur unna. Det er også kort vei til Elixia treningssenter og Nygårdsmyren med sitt idrettsanlegg. Det er fine turområder som bl.a. Nipedalen med badestrand, Kanadaskogen, Damsgårdsfjellet, Lyderhorn og Løvestakken. Meget gode bussforbindelser til Bergen sentrum. Flere barnehager, skoler, Laksevåg videregående skole og Sjøkrigsskolen i nærområdet.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 440 678

Navn/foretaksnavn: ELIASMARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 21.11.1958

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,5m².

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

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på 5,1m² (gulvareal på cirka 8,5m²).

Oppvarming: Varmekabler i alle rom utenom på soverom, vedovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming. 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:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har korkvinyl.

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

Tak: Malte flater.

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:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2017 med blant annet:

- Nytt bad.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert el.anlegg.
- Endret planløsning.
- Lagt varmekabler i flere av gulvene.
- Lagt nye overflategulv.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.
- Montert spotter i himling.
- Montert nye innerdører og listverk.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3. Etasje	67	0	0	9	67	0
Kjellerbod	0	2	0	0	0	2
Loftsbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	67	7	0	9	67	7
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(4,5m²), bad/vaskerom(6,4m²), soverom(7,8m²), soverom(7,5m²), stue og kjøkken(37,8m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,2m²).

Loft: Ekstern bod(5,1m²).

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:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

14/05/2025



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra gangen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det boret et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i stein, over benkeplaten er det benyttet fliser og innslag av betong, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1985

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,5m².

Merknader:**6. VVS****TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Merknader:**TG 1 6.2 Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen Høiax 99 liter.

Merknader:**TG 1 6.3 Ventilasjon**

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

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

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

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250137	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjersti Amundsen	Morten Amundsen
Gateadresse	
Eliasmaiken 15	
Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	5164
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250137

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeidet er utført av en venn, med full kontroll i alle steg fra byggmester Thomas Hjelle AS
Arbeid utført av	Takstmann og Byggmester Thomas Hjelle AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hele badet er fornyet i 2017
-------------	------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt vann og avløp i leiligheten. Rør i Rør system.
Arbeid utført av	VA-Service AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt nytt fra sikringsskap.
Arbeid utført av	oneCO

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	BKK AS - DLE Juni 2024 Avvik rettet Sæterdal Elektro AS
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250137

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innvendig gulv i leiligheten har fått flytende støp, innervegger og tak er lektet ut. Gips plater i alle vegger med unntak av innvendig betong skillevegg som er pusset. Alt er egeninnsats med litt dugnad.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Blokken skal renoveres. Målet til styret er å oppnå energimerking D. Forslag er Tak, Balkonger, Inngangsparti, Frontside vegg, Balansert ventilasjon og varmpumpe. Styret jobber med utredning av dette.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250137

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Amundsen	be173f32965d84a79b47843d3e480b36a6f71677	05.05.2025 19:08:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Amundsen	2e8596a5cc44ed2f4314fe8f6404135cd59f4e17	05.05.2025 15:19:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250137

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Eliasmarken 15 - Nabolaget Nygårdslien/Eliasmarken - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Lyderhornsveien Linje 6, 20, 44, 49	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 6.1 km
Bergen Flesland	15 min

Skoler

Nygårdslie skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

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

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

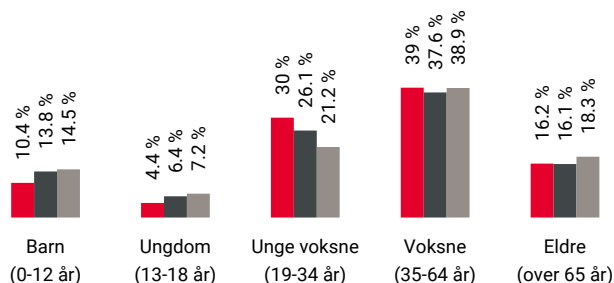
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Valheim barnehage (0-5 år) 128 barn	7 min 0.6 km
Preg barnehager Lyngbø (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Nygård Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Laksevåg Senter	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



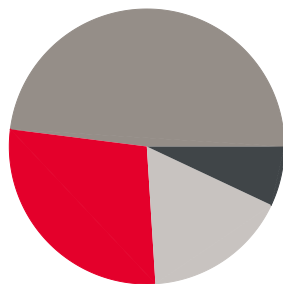
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽	Eliasmarken ballbane	1 min	🚶
	Ballspill	0.1 km	
⚽	Laksevåg idrettshall	3 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	0.3 km	
🚴	MOVA Laksevåg	12 min	🚶
🚴	Energi Treningssenter	16 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Laksevåg Senter

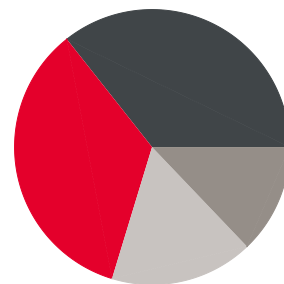
16 min 🚶



Apotek 1 Laksevåg

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



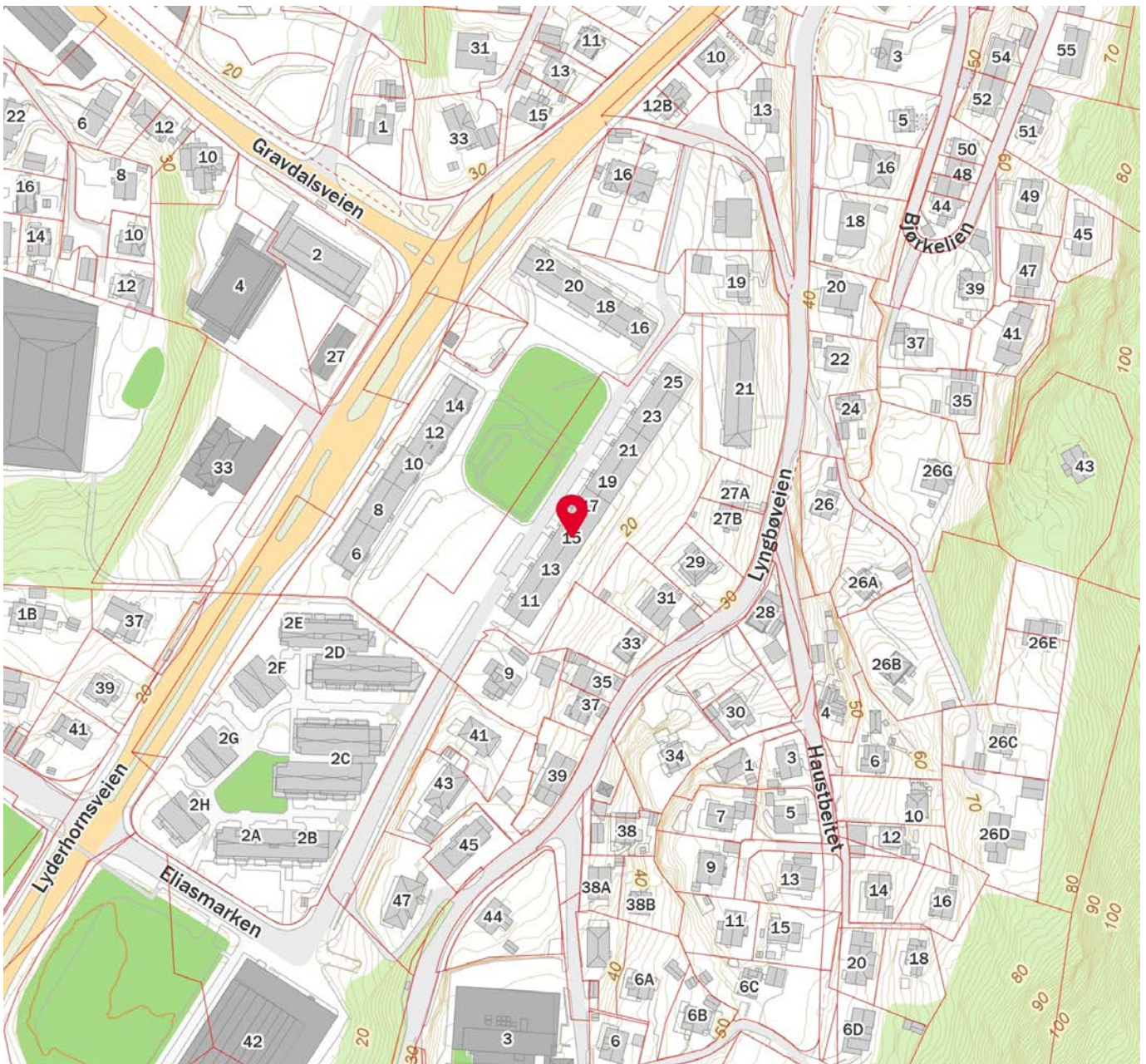
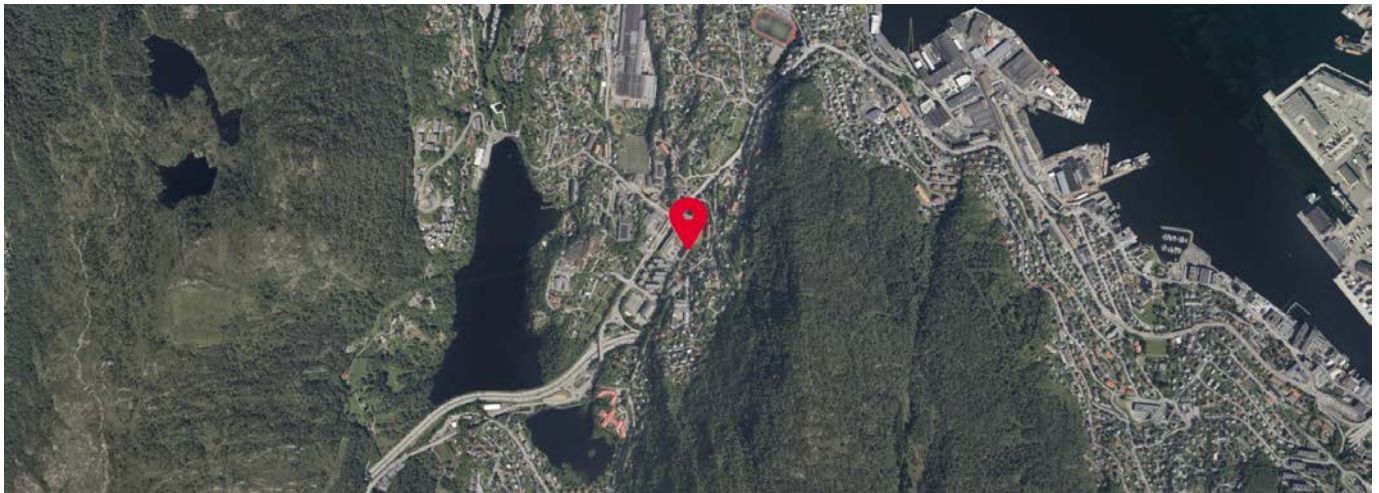
0%

55%

Nygårdslie/Eliasmarken
Bergen
Norge

Sivilstand

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



Vedtekter

for ELIASMARKEN Borettslag org nr 950440678

tilknyttet Obos

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Eliasmarken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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) Borettslaget er tilknyttet OBOS, men står fritt i valg av forretningsfører. Styret velger og engasjerer forretningsfører på vegne av laget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens

4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(7) 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, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

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

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg ovenfor deg.

Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være felles for hele borettslaget.

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

Bergen 07. November 2024
Styret i Eliasmarken Borettslag

Til styret

Søknad om dyrehold

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

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

Erklæring

1. Som eier av dyret er jeg kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det er ikke tillatt å overlate til barn å føre hund som det på grunn av størrelse eller gemytt kan være vanskelig å ha full kontroll over.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier plener i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene.

Bergen den...../..... Andelseiers underskrift.....

NB! Utfyllt naboerklæring på baksiden

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

Bergen den...../..... Styrets leder

Protokoll til årsmøte 2024 for Eliasmarken Borettslag

Organisasjonsnummer: 950440678

Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Lyngbø klubbhus Gravdalsveien 9.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Terje Reistad er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

25 fremmøte og 2 fullmakter totalt 27 stemmer

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Heidi Hatlen velges som protokollfører. Christoper Nygård og Magdalena Swat ble valgt til å signere protokollen

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 221 480.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 221 480.

✓ Vedtatt.

7. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Fremmet av: Miguel Luis Monteiro Pereira

Beboeren stiller krav om at styret og styremedlemmene oppfyller sitt ansvar og utfører sine oppgaver i henhold til gjeldende regelverk og vedtekter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget.

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter, vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Styret må i sin saksbehandling ivareta likhetsprinsippet og unngå urimelig forskjellsbehandling.

Styremedlemmene forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Fremmet av: Miguel Luis Monteiro Pereira

Beboeren krever mer informasjon om alle saker som angår bygget, driften av borettslaget og ønsker å bli holdt oppdatert jevnlig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget.

Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet.

Når styret velger å informere, er avhengig av om boligselskapet har relevant informasjon.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Fremmet av: Miguel Luis Monteiro Pereira

Beboeren krever at styret skal utarbeide et budsjett hvert år og legge det frem for beboerne, slik at vi kan ha bedre kontroll over økonomien i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret utarbeider hvert år budsjett. Det blir presentert på generalforsamlingen sammen med fjorårets regnskap.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Fremmet av: Miguel Luis Monteiro Pereira

Beboeren krever at styret skal utarbeide en oversikt over alle saker som angår bygget og legge denne frem for beboerne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget.

Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet.

Når styret velger å informere, er avhengig av om boligselskapet har relevant informasjon.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Fremmet av: Miguel Luis Monteiro Pereira

Beboeren krever at styret viser alle innbetalte kvitteringer og utgifts dokumenter som er utført av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget.

Regnskapet blir presentert hvert år på generalforsamlingen. Viser til noter i regnskapet og revisjonsberetning.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

12. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Fremmet av: Miguel Luis Monteiro Pereira

I nødstilfeller skal styret være tilgjengelig på telefon og på kontoret i to timer hver dag.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme **mot** forslaget.

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. I nødstilfeller vil det være helt naturlig at styret involverer seg. Vi gjør oppmerksom på at styret er ikke ansatt i borettslaget, men har frivillig påtatt seg verv.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

13. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Fremmet av: Miguel Luis Monteiro Pereira

Beboeren ber om at styret og styremedlemmene presenterer sine forslag og planer for bygget for beboerne.

Styrets innstilling

Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet. I årsrapporten hvert år skriver styret om driften på året som har gått. Kontinuerlig informasjon når det er relevant legges ut i aktuelle kanaler.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

14. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Fremmet av: Miguel Luis Monteiro Pereira

Beboerne ønsker at det skal avholdes valg av ny styreleder og styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

15. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Vedtakene som blir gjort på de ulike sakene i dag er avgjørende for om nåværende styret stiller til gjenvalg eller ikke.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Fosse Karlsen

Terje Reistad

Rikke Rosendahl

Følgende stilte til valg:

Andreas Fosse Karlsen

Terje Reistad

Rikke Rosendahl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christoper Nygård

Ingrid Åmdahl

Følgende stilte til valg:

Christoper Nygård

Ingrid Åmdahl

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Yngve Nilsen

Følgende stilte til valg:

Yngve Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Karlsen Fosse

Følgende stilte til valg:

Andreas Karlsen Fosse

Signert av:

Terje Reistad /s/

Heidi Hatlen /s/

Magdalena Monika Swat /s/

Christopher Velosa Nygård /s/



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6103

Eliaskirken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Eliasmarken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2024 kl. 18:00, Lyngbø klubbhus Gravdalsveien 9.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024
8. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024
9. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024
10. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024
11. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024
12. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024
13. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024
14. Sak til årsmøtet i borettslaget 2024
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Eliasmarken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Terje Reistad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6103 årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 221 480.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 221 480.

Sak 7

Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Forslag fremmet av:

Miguel Luis Monteiro Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboeren stiller krav om at styret og styremedlemmene oppfyller sitt ansvar og utfører sine oppgaver i henhold til gjeldende regelverk og vedtekter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme **mot** forslaget.

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter, vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Styret må i sin saksbehandling ivareta likhetsprinsippet og unngå urimelig forskjellsbehandling.

Styremedlemmene forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Forslag til vedtak

Beboeren stiller krav om at styret og styremedlemmene oppfyller sitt ansvar og utfører sine oppgaver i henhold til gjeldende regelverk og vedtekter.

Sak 8

Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Forslag fremmet av:

Miguel Luis Monteiro Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboeren krever mer informasjon om alle saker som angår bygget, driften av borettslaget og ønsker å bli holdt oppdatert jevnlig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme **mot** forslaget.

Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet.

Når styret velger å informere, er avhengig av om boligselskapet har relevant informasjon.

Forslag til vedtak

Beboeren krever mer informasjon om alle saker som angår bygget, driften av borettslaget og ønsker å bli holdt oppdatert jevnlig.

Sak 9

Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Forslag fremmet av:

Miguel Luis Monteiro Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboeren krever at styret skal utarbeide et budsjett hvert år og legge det frem for beboerne, slik at vi kan ha bedre kontroll over økonomien i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret utarbeider hvert år budsjett. Det blir presentert på generalforsamlingen sammen med fjorårets regnskap.

Forslag til vedtak

Beboeren krever at styret skal utarbeide et budsjett hvert år og legge det frem for beboerne, slik at vi kan ha bedre kontroll over økonomien i borettslaget.

Sak 10

Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Forslag fremmet av:

Miguel Luis Monteiro Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboeren krever at styret skal utarbeide en oversikt over alle saker som angår bygget og legge denne frem for beboerne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme **mot** forslaget.

Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet.

Når styret velger å informere, er avhengig av om boligselskapet har relevant informasjon.

Forslag til vedtak

Beboeren krever at styret skal utarbeide en oversikt over alle saker som angår bygget og legge denne frem for beboerne.

Sak 11

Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Forslag fremmet av:

Miguel Luis Monteiro Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboeren krever at styret viser alle innbetalte kvitteringer og utgifts dokumenter som er utført av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme **mot** forslaget.

Regnskapet blir presentert hvert år på generalforsamlingen. Viser til noter i regnskapet og revisjonsberetning.

Forslag til vedtak

Beboeren krever at styret viser alle innbetalte kvitteringer og utgifts dokumenter som er utført av styret.

Sak 12

Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Forslag fremmet av:

Miguel Luis Monteiro Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I nødstilfeller skal styret være tilgjengelig på telefon og på kontoret i to timer hver dag.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme **mot** forslaget.

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. I nødstilfeller vil det være helt naturlig at styret involverer seg. Vi gjør oppmerksom på at styret er ikke ansatt i borettslaget, men har frivillig påtatt seg verv.

Forslag til vedtak

I nødstilfeller skal styret være tilgjengelig på telefon og på kontoret i to timer hver dag.

Sak 13

Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Forslag fremmet av:

Miguel Luis Monteiro Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboeren ber om at styret og styremedlemmene presenterer sine forslag og planer for bygget for beboerne.

Styrets innstilling

Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet. I årsrapporten hvert år skriver styret om driften på året som har gått. Kontinuerlig informasjon når det er relevant legges ut i aktuelle kanaler.

Forslag til vedtak

Beboeren ber om at styret og styremedlemmene presenterer sine forslag og planer for bygget for beboerne.

Sak 14

Sak til årsmøtet i borettslaget 2024

Forslag fremmet av:

Miguel Luis Monteiro Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerne ønsker at det skal avholdes valg av ny styreleder og styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Beboerne ønsker at det skal avholdes valg av ny styreleder og styremedlemmer.

Vedlegg

2. Saker til årsmøte i Eliasmaken Borettslag 2024 (1).pdf

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Vedtakene som blir gjort på de ulike sakene i dag er avgjørende for om nåværende styret stiller til gjenvalg eller ikke.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yngve Normann Nilsen	Eliasmarken 13
Nestleder	Andreas Karlsen Fosse	Eliasmarken 13
Styremedlem	Heidi Hatlen	Eliasmarken 11
Styremedlem	Terje Reistad	Beiteveien 12
Styremedlem	Janne Urne	Eliasmarken 25
Varamedlem	Jørgen Kvamme	Eliasmarken 21
Varamedlem	Geir-Ivan Njøten	Eliasmarken 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Yngve Normann Nilsen	Eliasmarken 13
Varadelegert	
Andreas Karlsen Fosse	Eliasmarken 13

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Eliasmarken Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Eliasmarken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950440678, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer: 149/ 540

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

Eliasmarken Borettslag har en deltidsansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Samarbeidet i styret har vært godt. Det har vært avholdt 15 styremøter i perioden.

Vedlikehold har vært utført av Wikholm AS på sommerstid, og av Gravdal Hage & Anlegg AS når det gjelder vintervedlikehold.

Styret har jobbet videre med rehabiliteringsprosjektet i perioden. Bl.a. har styret mottatt en tilstandsrapport som grunnlag for det videre arbeidet.

Styret arbeider for å unngå forverring av situasjonen vedrørende kloakkrørledningen, utvendig, i påvente av full utskiftning.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 630 385 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten konsulentonorar, se note 6 nedenfor.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 804 000 år 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eliasmarken Borettslag.

Lån

Eliasmarken Borettslag har lån i Handelsbanken og OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret blir i 2024 ca. kr 121 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Eliasmarken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eliasmarken Borettslag som viser et overskudd på kr 58.189. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 03.05. 2024

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		375 728	1 096 739	375 728	522 630
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		58 189	-305 958	703 100	746 400
Tilbakeføring av avskrivning	13	29 983	29 983	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 848 275	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-6 276 249	-435 900	-436 000	-418 000
Innsk. øremerk. bankkto		-13 296	-9 136	0	0
Uttak øremerk. bankkto		500 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		146 902	-721 011	267 100	328 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		522 630	375 728	642 828	851 030
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		873 455	481 876		
Kortsiktig gjeld		-350 825	-106 148		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		522 630	375 728		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 465 888	3 224 736	3 466 000	3 674 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 465 888	3 224 736	3 466 000	3 674 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-111 487	-110 705	-146 500	-118 000
Styrehonorar	4	-198 867	-192 325	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-29 983	-29 983	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 006	-8 614	-9 000	-9 400
Forretningsførerhonorar		-114 145	-109 755	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	6	-470 640	-153 870	0	-200 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	7	-387 856	-1 107 314	-370 000	-180 000
Forsikringer		-141 240	-128 702	-137 500	-155 400
Kommunale avgifter	8	-740 935	-680 008	-740 000	-804 000
Energi/fyring		-86 148	-92 495	-85 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-526 700	-487 204	-500 000	-556 000
Andre driftskostnader	9	-314 878	-240 831	-198 500	-243 600
					-2 690
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 144 685	-3 354 606	-2 514 300	200
DRIFTSRESULTAT		321 203	-129 870	951 700	983 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 546	10 370	8 000	0
Finanskostnader	11	-279 560	-186 458	-256 600	-237 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-263 014	-176 088	-248 600	-237 400
ÅRSRESULTAT		58 189	-305 958	703 100	746 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		58 189	0		

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 623 743	4 623 743
Tomt		66 320	66 320
Andre varige driftsmidler	13	29 987	59 970
Øremerkede bankinnskudd	21	406 318	895 108
Miljøbankkonto, øremerket		98 488	68 956
SUM ANLEGGSMIDLER		5 224 856	5 714 097
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		444 572	258 255
Driftskonto OBOS-banken		421 305	216 043
Driftskonto OBOS-banken II		7 129	7 129
Skattetrekkskonto OBOS-banken		450	450
SUM OMLØPSMIDLER		873 455	481 876
SUM EIENDELER		6 098 311	6 195 973
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	14	-389 850	-448 039
SUM EGENKAPITAL		-383 450	-441 639
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 529 276	5 957 250
Borettsinnskudd	16	505 600	505 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	96 059	68 613
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 130 935	6 531 463
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		336 627	92 194
Skyldige offentlige avgifter	18	3 426	3 426
Påløpte renter		1 664	1 420
Annen kortsiktig gjeld	19	9 108	9 108
SUM KORTSIKTIG GJELD		350 825	106 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 098 311	6 195 973
Pantstillelse	20	10 505 600	9 005 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 29.04.2024
Styret i Eliassen Borettslag

Yngve Normann Nilsen /s/ Heidi Hatlen /s/ Terje Reistad /s/

Janne Urne /s/ Andreas Karlsen Fosse /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 880 672
Tv-anlegg	494 592
Renhold	90 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 465 888

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 693
Påløpte feriepenger	-9 108
Arbeidsgiveravgift	-38 305
Yrkesskadeforsikring	-382
SUM PERSONALKOSTNADER	-111 487

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 198 867. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 009, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 006.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 571
Forum Arkitekter AS	-429 569
Kepla AS	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	-470 640

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-180 306
Drift/vedlikehold VVS	-14 629
Drift/vedlikehold elektro	-13 889
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 032
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-387 856

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-172 689
Vann- og avløpsavgift	-320 826
Feieavgift	-22 943
Renovasjonsavgift	-224 478
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-740 935

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-14 180
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 825
Vakthold	-11 250
Renhold ved firmaer	-89 589
Snørydding	-165 475
Andre fremmede tjenester	-1 013
Trykksaker	-676
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 009
Andre kontorkostnader	-1 016
Porto	-160
Bankgebyr	-2 451
Velferds kostnader	-8 764
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 878

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 250
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 296
SUM FINANSINNTEKTER	16 546

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-194 093
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-85 467
SUM FINANSKOSTNADER	-279 560

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1959	2 609 838
Tilgang 1994	2 013 905
SUM BYGNINGER	4 623 743

Tomten ble kjøpt i 1959

Gnr.149/bnr.540

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2014	31 931	
Avskrevet tidligere	-31 930	
		1
Avfukter		
Tilgang 2014	141 850	
Avskrevet tidligere	-141 849	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	89 950	
Avskrevet tidligere	-29 983	
Avskrevet i år	-29 983	
		29 984
Tilgang 2012	50 909	
Avskrevet tidligere	-50 908	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		29 987
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-29 983

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,24 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023

-5 848 275

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

318 999

-5 529

276

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-8 500 000

Nedbetalt tidligere

2 542 750

Nedbetalt i år

5 957 250

0

-5 529

276

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1959

-505 600

SUM BORETTSINNSKUDD

-505 600

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-96 059

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-96 059

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-450

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 976

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-3 426

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-9 108

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-9 108

NOTE: 20

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

505 600

Pantelån

5 529 276

TOTALT**6 034 876**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 623 743
Tomt	66 320
TOTALT	4 690 063

NOTE: 21

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601512. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Avtrekkssystemer montert	Installert avtrekksvifter på samtlige skorsteiner for å hindre sotnedslag.
2016 - 2016	Rørfornyng	Borettslaget har gjennomført rørfornyng. Strømpe i alle soillrør og forgreininger. Alle sandfangerne på utsiden av hver inngang er satt i stand.

Saker til årsmøte i borettslaget 2024

1. Beboeren stiller krav om at styret og styremedlemmene oppfyller sitt ansvar og utfører sine oppgaver i henhold til gjeldende regelverk og vedtekter.
2. Beboeren krever mer informasjon om alle saker som angår bygget, driften av borettslaget og ønsker å bli holdt oppdatert jevnlig.
3. Beboeren krever at styret skal utarbeide et budsjett hvert år og legge det frem for beboerne, slik at vi kan ha bedre kontroll over økonomien i borettslaget.
4. Beboeren krever at styret skal utarbeide en oversikt over alle saker som angår bygget og legge denne frem for beboerne.
5. Beboeren krever at styret vise alle innbetalt kvittering og utgifts dokumenter som er utført av styret.
6. I nødstilfeller skal styret være tilgjengelig på telefon og på kontoret i to timer hver dag.
7. Beboeren ber om at styret og styremedlemmene presenterer sine forslag og planer for bygget for beboerne.
8. Beboeren ønsker at det skal avholdes valg av ny styreleder og styremedlemmer.
9. Spørsmål til styret:
 - Beboeren sikkerhet
 - HMS oppgaver
 - Vedlikehold av bygningen og fellesarealene
 - Økonomi: budsjettering og planlegging av utgifter.

Dette er forslagene som vil bli presentert og diskutert på årsmøtet.

Vennligst fyll ut og sender til eliasmarkenbrl@styreerommet.no eller til styreleder

Kan legges i postkassen til styret (postkasse ved nr: 19)

Andelsnr:

19

Leilighetnr:

H 0 201

Mobil:

97606751

Epost:

lwsp@eliasmarkenbrl@gmail.com

Sted, Dato:

BERGEN 7 mai 2024

Underskrift:

lw's pereira

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 6103 Selskapsnavn: Eliasmarken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 149/540/0/0
Utlistet 06. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260612613	Grunneiendom	0	Ja	6 880,6 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40270000	30	LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.09.1964		72,9 %
40270002	31	LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD, ELIASMARKEN, PARKERING OG LEKEAREAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.03.1974		24,5 %
4930000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 115, 261 OG 272, YTRE NYGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.03.1978		2,5 %
40271201	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNSVEIEN 40	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.01.2006	200513317	< 0,1 % (5018,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40271201	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40250000	30	LAKSEVÅG. NYGÅRDSLIEN, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN	3	-
40250101	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 5 MFL., NYGÅRDSLIEN BOLIGOMRÅDE	3	202221832
40260000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN	3	-
40250100	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 5 OG 29 MFL., NYGÅRDSLIEN BOLIGOMRÅDE	3	200111522
64830000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1139 MFL., LYNGBØVEIEN	3	201516982
5290000	30	LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN	3	-
66210000	35	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 9 MFL., LAKSEVÅG IDRETTSANLEGG	2	202220556
71130000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSARK	1	202224304
64150000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSARK	5	201419106

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. mai 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 149/540/0/0

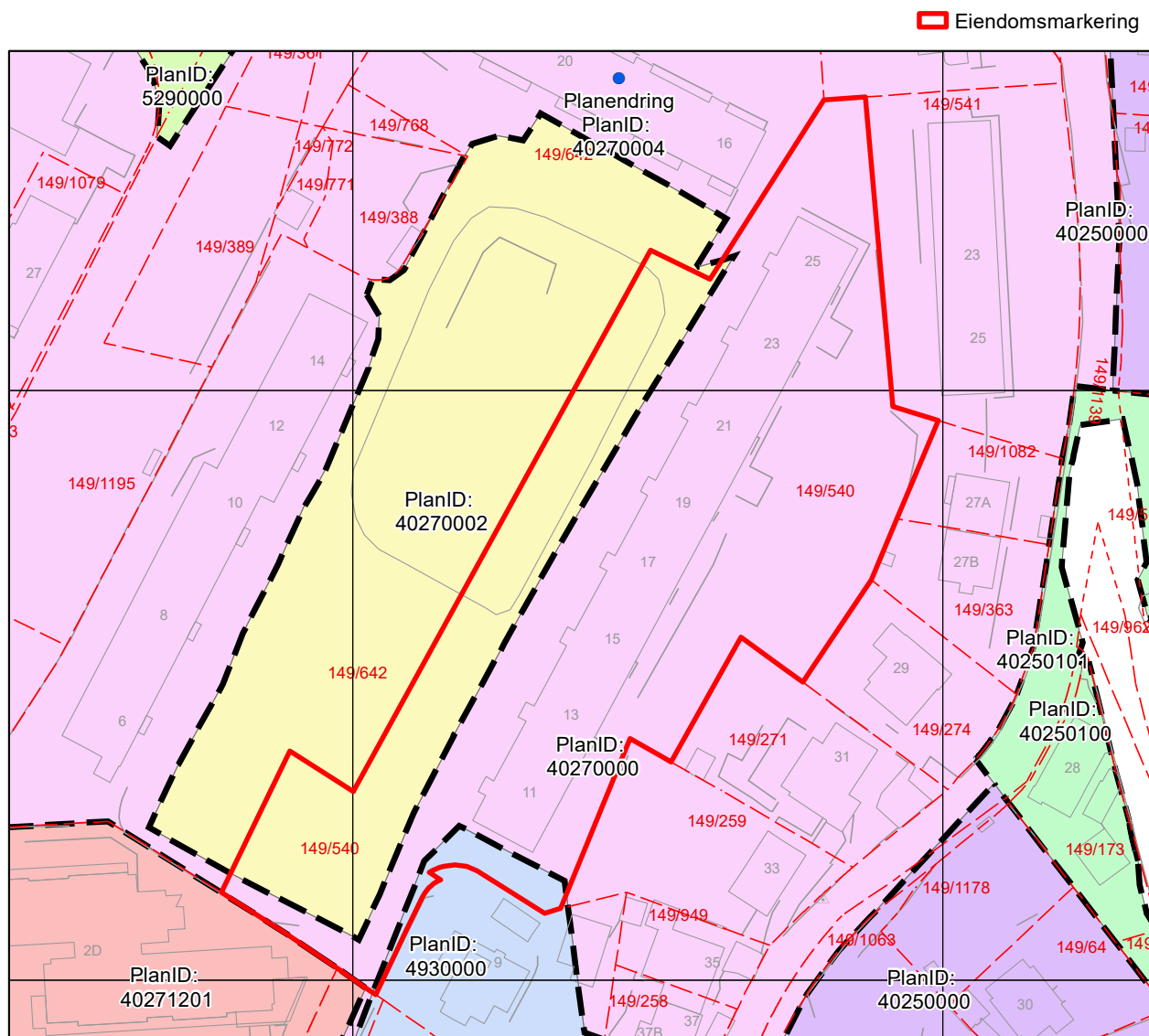
Adresse: Eliasmarken 15 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

40270000, 40270002, 40271201, 4930000



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40270000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 149/540/0/0

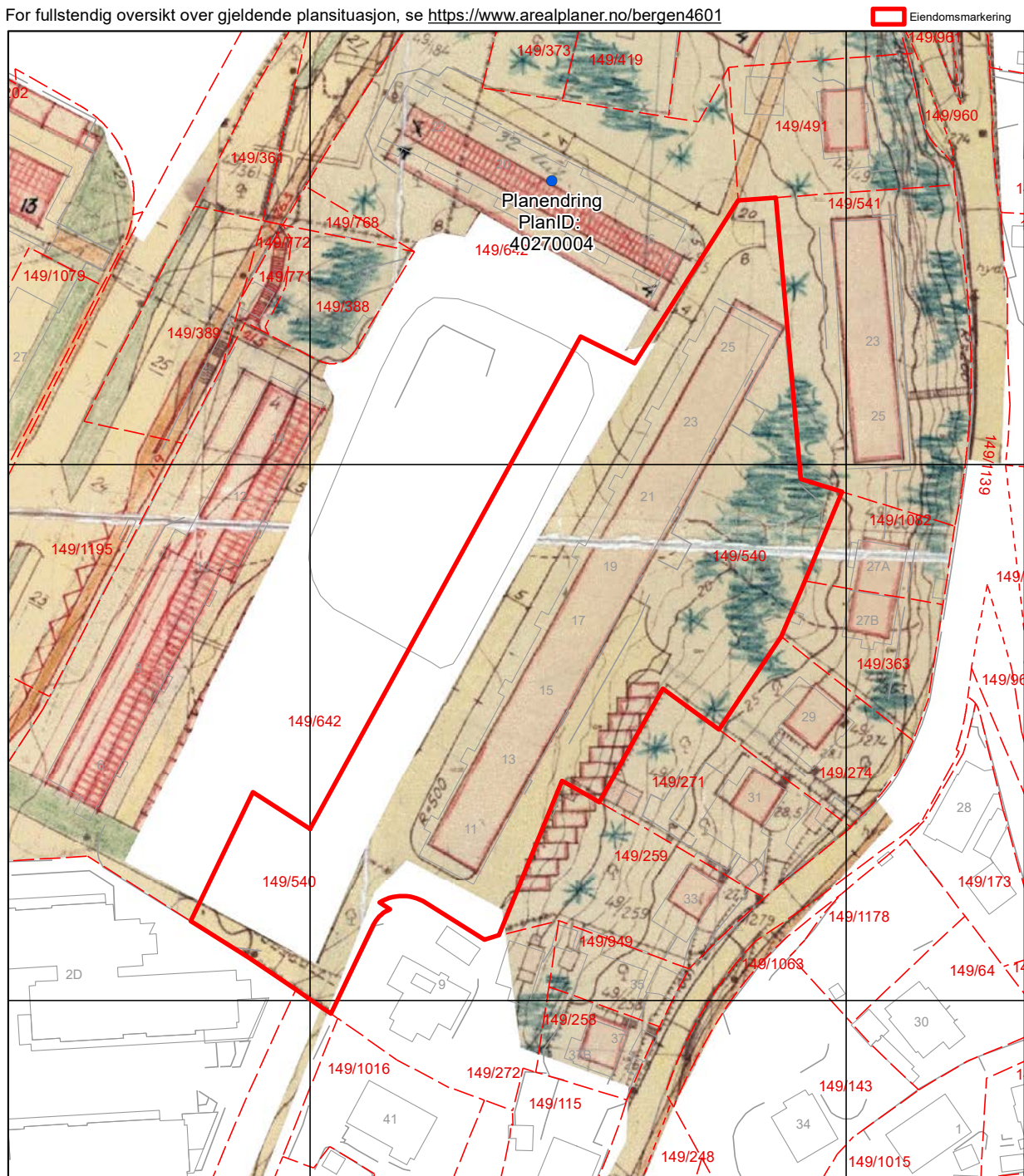
Dato: 06.05.2025

Adresse: Eliasmarken 15 m.fl.

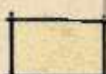
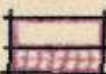
BERGEN
KOMMUNE

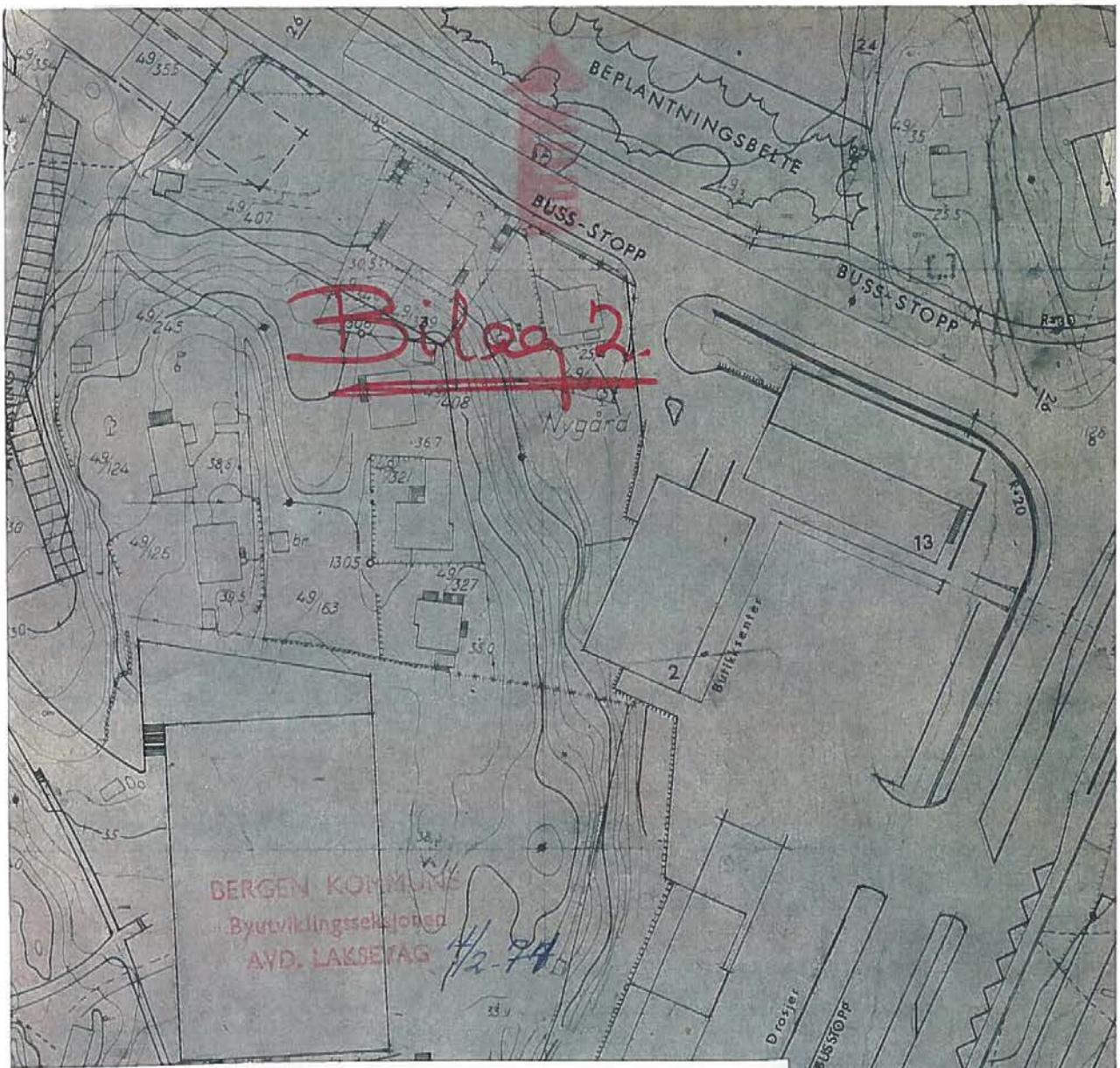
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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



TEGNFORKLARING :

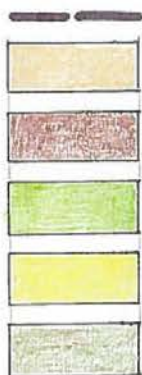
	BEGRENSNINGSLINJE
	OFFENTLIGE KJØREAREAL
	OFFENTLIGE GANGAREAL
	RESERVERT OFFENTLIGE FORMÅL
	OFFENTLIGE BYGG
	OFFENTLIGE BYGG SOM BEHOLDES
	OFFENTLIGE FRIAREALER
	NY BEBYGGELSE
	BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
	GARASJER



ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR YTRE NYGÅRD.
LAKSEVÅG.

LEKEAREAL - PARKERINGSAREAL, ELIASMARKEN.

MÅL 1:1000



BEGRENSNINGSLINJE

FELLES ATKOMST OG PARKERING

GANGVEG

FELLES LEKEAREAL

FELLES BOLIGAREAL

RABATTER



Arealplan-ID: 4930000

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.05.2025

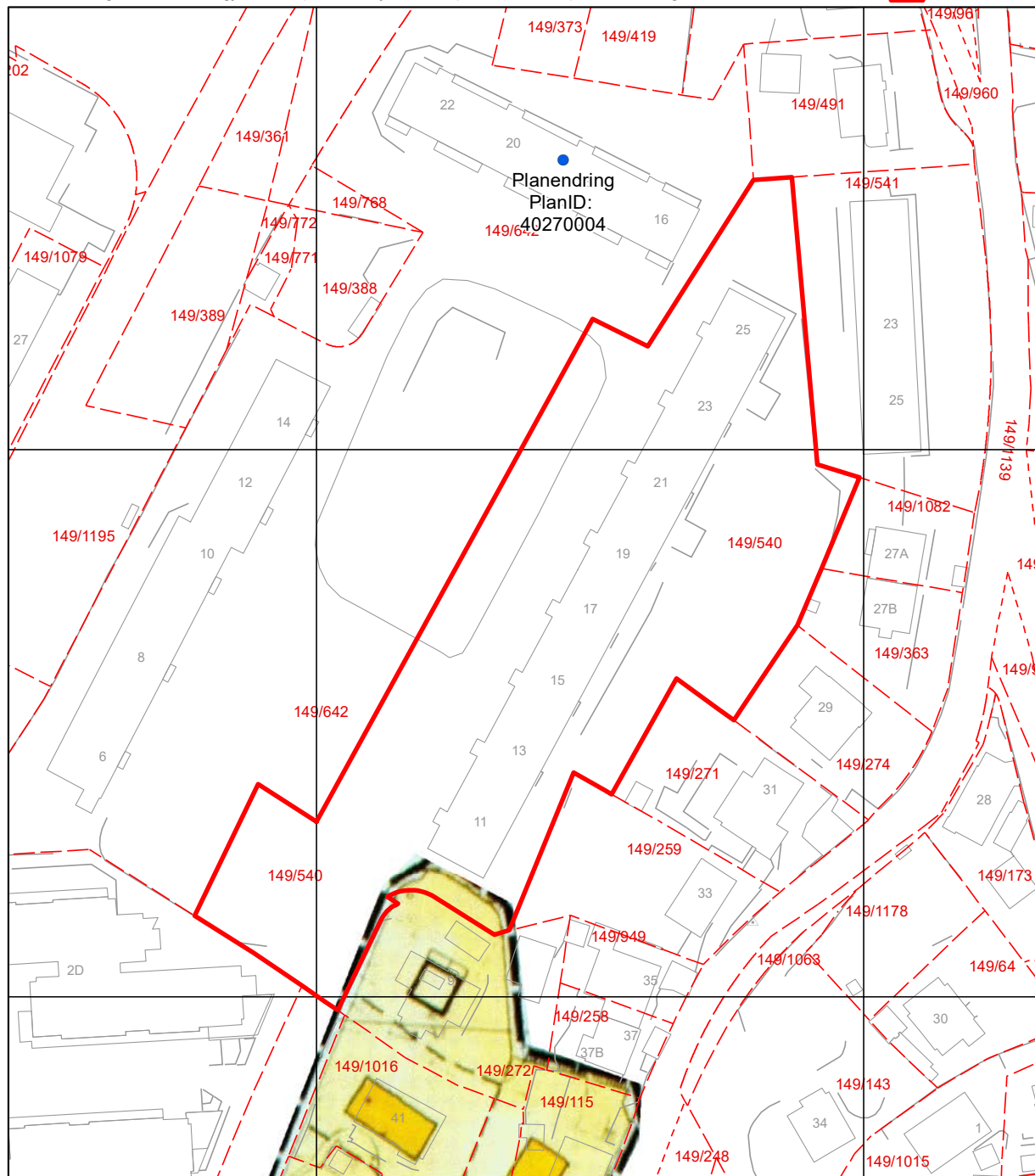
Gnr/Bnr/Fnr: 149/540/0/0

Adresse: Eliasmarken 15 m.fl.

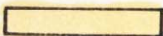


For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



BYGGEOMRÅDER

 Boliger

ANDRE BESTEMMELSER

 Regulert bebyggelse 1etg. Eksisterende bebyggelse som beholdes.

Arkiv: 504.4

Saksb. *Relin*

STREKSYMBOLER

—— Planens begr.

--- Tomtegrense.

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

Forslag til endret reguleringsplan.

Planl.

B H

Tegn.

RS

Dato

25.5.77

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000

Arkiv nr.
504.4

Tegn. nr.

Rev.

*R.4.493.00.00*Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 1.juli 1977. *Olav Nuss.*



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.05.2025

Arealplan-ID: 65270000

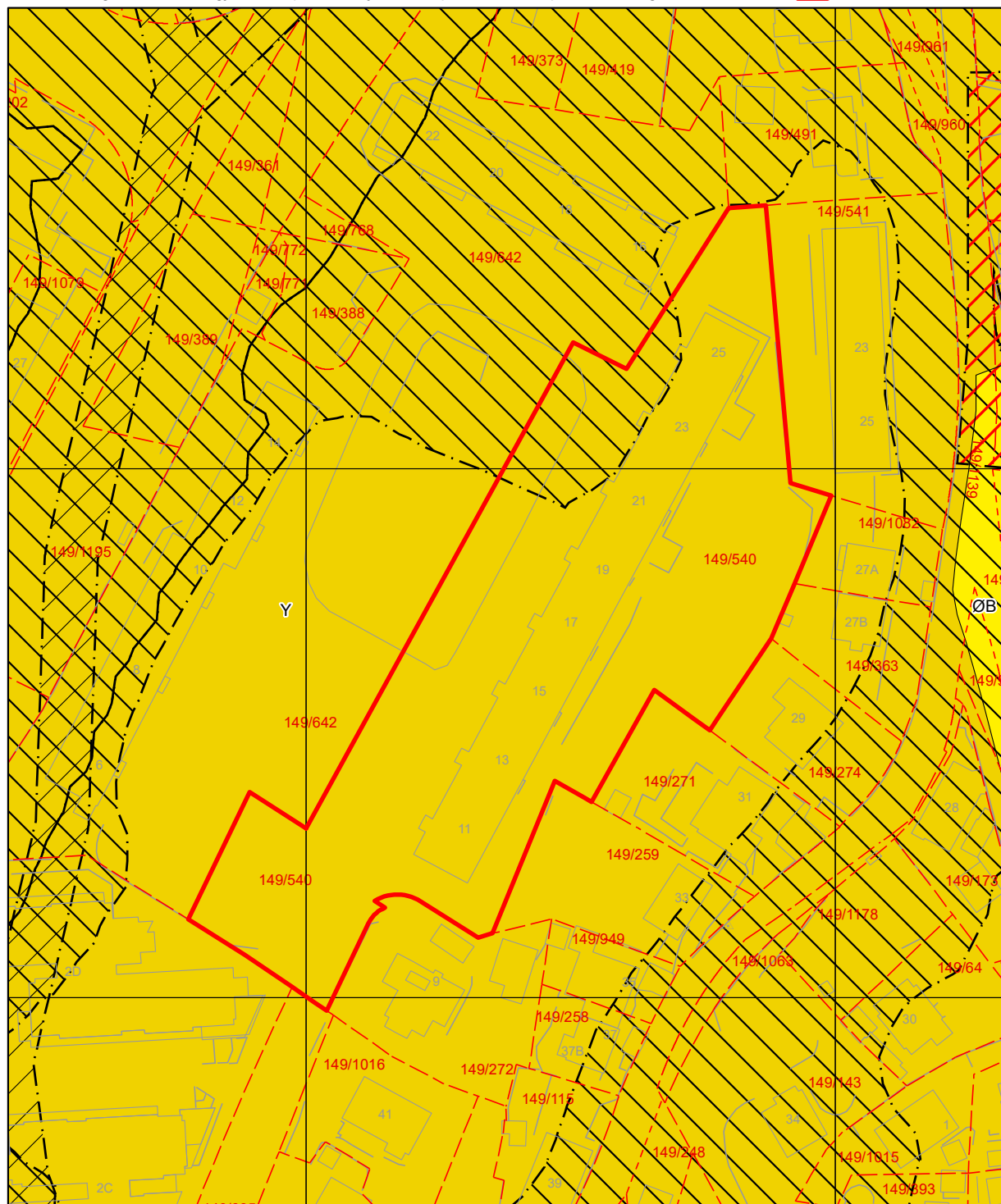
Gnr/Bnr/Fnr: 149/540/0/0

Adresse: Eliasmarken 15 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)

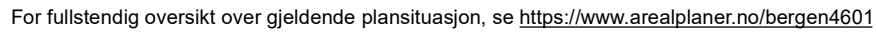


Tegnforklaring for kommuneplan

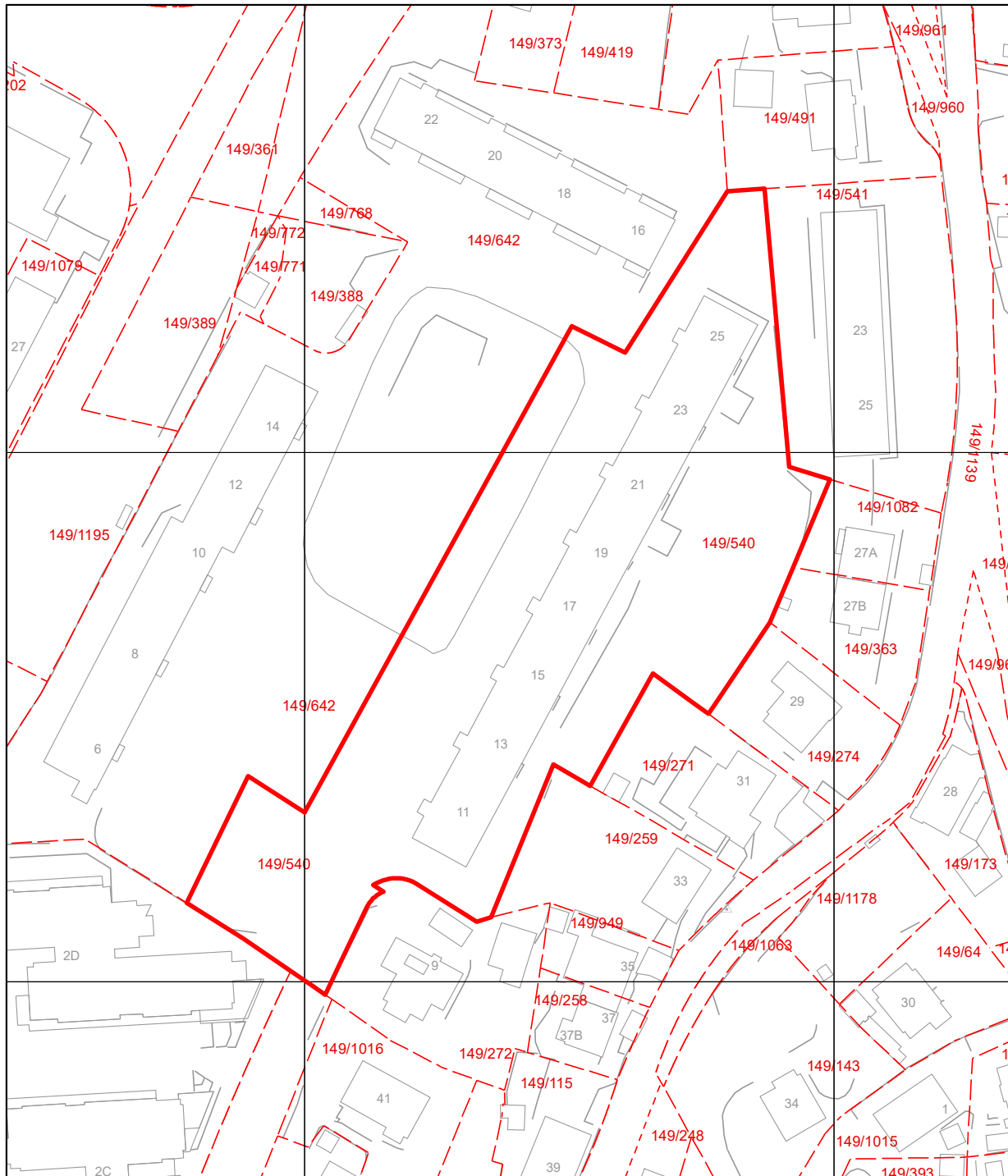
	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angittthensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Faresone		Øvrig byggesone
	Støysone gul		
	Støysone rød		



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65110000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/540/0/0
Dato: 06.05.2025 Adresse: Eliasmarken 15 m.fl.



Eiendomsmarkering (1)



2325

GJENPART

BYGNINGSRADET

i Laksevåg.

J. nr. 168/60

Innkommet 4/3-60

Laksevåg Boliglag A/S,
L a k s e v å g.

Vedr. Kloakkering for boligblokkene på "Eliasmarken".

I helserådets møte den 24.ds.ble som sak ^{23/60}
referert Boliglagets skriv av 12.ds.angående overnevnte sak.

Helsrådet besluttet enstemmig å uttale:

Det var helserådets utrykkelige forutsetning for
godkjenningen av overnevnte byggeprosjekt at det ble oppført til-
strekkelig stor septiktank eller renseanlegg.Denne godkjenning var
dertil gitt under sterk tvil.

Det må alvorlig påtales at Laksevåg Boliglag A/S
ikke har tatt hensyn til helserådets enstemmige vedtak i møte den
4.2.1959.,og ved sin framferd dermed satt helserådet i en tvangs-
situasjon.

Helsrådet vedtok deretter enstemmig:

Helsrådet kan under sterk tvil midlertidig godkjenne
kloakkeringen fra boligblokken uten foreløbig anlegg av septiktank,
under forutsetning av at de sanitære forhold-etter helserådets skjønn-
ikke medfører vesentlige økte ulemper i pollen.Helsrådet forutsetter
videre at Laksevåg Boliglag A/S skriftlig forplikter seg til straks
å etterkomme de påbud helserådet må gi.Denne forpliktelse må ting-
lyses.

Når det gjelder dreneringen for bortledning av
grunnvannet fra boligblokken må denne føres til pollen-og videre
utover etter Kommuneingeniørens rett-leiing.

Helsrådet skal tilslutt meddele at andre bygg, bl.a.
boligblokken som skal oppføres,ikke vil bli tillatt påbegyndt før
helsrådet har fått garanti for at kloakken til sjøen blir fullført
før innflytning.

den 2.mars 1960.



S.Eknes

helsrådets ordfører

Lingfred Davidsen.

2325

BYGNINGSJEFEN
i Laksevåg.
J. nr. 78/61
Innkomet 12/1-61.
GJENPART

Til
Laksevåg Boliglag A/S,
L a k s e v å g.

I helserådets møte den 30.novbr.d.å. ble som sak 214/60 enstemmig vedtatt å endre siste setning i 1.avsnitt i vedtak av 2.mars d.å. som lyder:

"Helserådet kan under sterk tvil midlertidig godkjenne kloakkeringen fra boligblokken uten foreløbig anlegg av septiktank, under forutsetning av at de sanitære forhold-etter helserådets skjønn ikke medfører vesentlige økte ulemper i pollen.Helserådet forutsetter videre at Laksevåg Boliglag A/S skriftlig forplikter seg til straks å etterkomme de påbud helserådet må gi.Denne forpliktelse må tinglyses".Forøvrig opprettholdes vedtak av 2.mars d.å.

ENDRING: "Denne forpliktelse må undertegnes av Laksevåg Boliglag's forretningsfører og av styrets formann."

En ber om at originalskrivelsen blir returnert hertil i undertegnet stand.

den 8.desember 1960.

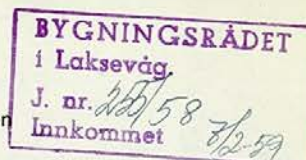


S.Eknes
Helsesrådets ordfører

Lingfred Davidssen.

1325
LAKSEVÅG HELSERÅD

LAKSEVÅG, den



Til

Herr bygningsinspektøren i
L a k s e v å g.

Vedr. A/S Laksevåg Boliglag's boligblokk på "Eliasmarken" v/
Gravdalspollen.

Helserådet kan under sterk tvil godkjenne kloakk-
avløpet fra nevnte boligprosjekt tilknyttet den offentlige kloakk
som har sitt utløp i Gravdalspollen-under forutsetning av at
kloakken før tilknyttingen til den offentlige kloakk blir ført
gjennom tilstrekkelig stor septiktank eller renseanlegg. Plan må
særskilt godkjennes av helserådet etter at Kommuneingeniørens
uttaalelse er innhentet.

Tømming av tanken må foretas minst 1 gang årlig
eller så ofte helserådet finner det nødvendig. Straks offentlig
kloakk til sjøen er fullført må boligblokkens kloakkavløp til-
knyttes denne.

I forbindelse med denne sak vedtok helserådet en-
stemmig å gjøre det ærede bygningsråd oppmerksom på at helserådet
ikke under noen omstendigheter kan tillate at nye boliger får sitt
kloakkavløp til Gravdalspollen. Dette vil medføre byggestopp i
dette området inntil den planlagte kloakk er fullført. Jfr.
forøvrig helserådets vedtak av 2.mai 1958.

Under behandlingen av saken ønsket herr Kommune-
ingeniøren følgende protokoll-tilførsel:

"Kommuneingeniørens påtegning av 25/10-58. var gitt
under forutsetning av at kloakken til sjøen var fullført innen
3 år".



4. februar 1959

S. Eknes

Helserådets ordfører

Lingfred Davidsen.

1 vedlegg

OV/BF.

U t s k r i f t

av Laksevåg bygningsråds forhandlingsprotokoll i møte den 24.3.1959.

- 117: Byggeanmeldelsen fra Laksevåg Boliglag A/S v/ark. Fr. Theodor Olsen for oppførelse av en blokk på 8 hus i rekke på det areal som var innkjøpt av Elias Sjursen Nygårds eiendom, nemlig "Byggefelt I, Gravdalspollen", var behandlet som sak 403 i møte den 28.10.1958 og der ble da pekt på 3 hovedinnvendinger som kunne reises mot bygget slik at byggeanmeldelsen på det daværende tidspunkt ikke kunne godkjennes.

Disse innvendinger var:

- A. Avløpsforholdene for nybygget kunne ikke betraktes som å være i orden.
- B. De 8 fire-etasjes bygg var oppført med brannavler, dalevegger og etasjeskillere av brannfaste materialer mens langveggen var utført av tre bindingsverk med brannherdig kledning på innvendig side og flammeherdig kledning på utvendig side, og tilfredsstillende således ikke kravet til vanlige murhus eller til hus med brannfast innredning.
- C. Atkomstforholdene til den nye blokk kunne ikke betraktes som i orden.

Disse 3 innvendinger har der siden vært forhandlet om og bygningsrådet har ikke satt seg imot at gravningsarbeide på tomten i mellomtiden har vært satt igang.

Der skal i det følgende redegjøres for hvor langt man er kommet med løsning av de 3 spørsmål som ovenfor er nevnt.

Ad pkt. A. I forrige innstilling var der pekt på at man til å isposisjon for kloakktunnelen antok at man hadde ca. kr. 200.000,-. Der var da regnet med de 140.000,- som er oppført på inneværende års budsjett og dertil med de ca. 80.000,- kroner som var overført fra en annen post. Uheldigvis gikk disse siste kr. 80.000,- tapt på grunn av at vedk. budsjett ble oppgjort med underskudd slik at man fremdeles bare har kr. 140.000,-.

Der er allerede innhentet anbud på utskytning av tunnelene og så vidt man forstår på formannskapskontoret, er det klart for igangsetting av arbeidet.

Dertil har man kjennskap til at vei, vann- og kloakk-kommiteen nettop har foreslått kr. 200.000,- på neste års budsjett til fortsettelsen av disse to tunneler.

Under forutsetning av at dette budsjettforslag blir vedtatt og at der blir bevilget et tilsvarende beløp på det følgende års budsjett, vil det være gode sjanser for at hele kloakktunnelen med tilhørende ledning ned til sjøen i Hesteviken kan bli ferdig til omtrent den tid da huset skal stå ferdig til innflytning eller i alle fall ikke lenge etterpå.

Slik som situasjonen da ligger an, har Laksevåg helseråd i skriv av 4.2.1959, gitt uttrykk for at helserådet vil

kunne gå med på at den nye bygningsblokk blir oppført med et midlertidig utløp til Gravdalspollen på betingelse av at kloakken får tilknytningen til den offentlige kloakk, blir ført gjennom tilstrekkelig stor septiktank eller renseanlegg.

Samtidig gjør helserådet oppmerksom på at man ikke kan tillate oppførelse av flere boliger på denne provisoriske ledning for den planlagte kloakk er ført til sjøen i Hesteviken og at dette vil være ensbetydende med byggestopp i området ved Gravdalspollen.

Ad pkt. B. Som tidligere anført under samme punkt skal en bygning av denne art ha brannfast innredning og dette kan ikke sies å være tilfelle med den konstruksjon som nå er vist.

Det er således på det rene at der må søkes dispensasjon fra bygningslovens § 93 om brannfast innredning, og undertegnede bygningssjef som også er brannsjef, har tidligere prinsippielt erklært seg imot at der blir gitt en slik dispensasjon, men de øvrige medlemmer i bygningsrådet erklarte allerede i vedtak av 28.10.1958 at bygningrådet ville tilråde at der ble gitt dispensasjon for oppførelse av bygget slik som planlagt.

Siden er det bragt på det rene at lignende bygg er godkjent av bygningsmyndighetene i Bergen tidligere og ved henvendelse til ingeniør Bjarte Johnsen i Norges Branninspeksjon, har man fått en forhåndsuttalelse om at branninspeksjonen formentlig vil kunne gå med på den omsøtte dispensasjon.

Under disse forhold vil undertegnede la sine betenkeligheter fare og gå inn for den samme tilråding som bygningsrådets flertall.

Ad pkt. C.

Man har nå mottatt den utbedte nye situasjonsplan som viser den 3,50 m brede atkomstvei som er ført fram fra nord. Dertil er det bragt på det rene at den nå gjeldende reguleringsplan må endres endel som følge av at det areal som er stillet til disposisjon for ferjeselskapets garasjeanlegg nå ikke lenger er tilstrekkelig for behovet og at arealet for garasjeanlegget må økes vestover helt til riksveien. Som følge herav vil den permanente vei fram til den boligblokk det her gjelder, måtte endres endel og det er i dag ikke på det rene hvordan dette skal skje.

Det lar seg derfor idag ikke gjøre å kreve at boliglaget skal føre denne vei som ennå ikke er regulert fram til boligfeltet og byggeanmeldelsen må derfor formentlig godkjennes med forbehold om at man senere skal komme tilbake til hvordan atkomstproblemet skal bli løst på permanent vis.

Bygningsrådet gjorde slikt vedtak:

Anmeldelse med planer mrk. bygningsrådets j.nr. 255/58 godkjennes idet der bemerkes:

1. Da bygningene skal oppføres i 4 etasjer, skal de i henhold til bygningslovens § 89, ha brannsikker innredning og dertil 2 trapper pr. hus. I dette tilfelle er husene planlagt med brannsikker innredning så nær som at de langsgående ytrevegger er oppført av standardverk med brannherdig kledning av klasse B.15 på innsiden og av flammeherdig kledning av klasse C.5 på ytre siden.

For hvert hus er der bare 1 trappe, men til gjengjeld er der enten på forsiden eller baksiden oppført en brannbalkong slik at det fra hver enkel leilighet er god adkomst til leiligheten og dermed trappen i huset ved siden av. (For de leiligheter som ligger i de to endefelters vedkommende må beboerne riktignok passere to brannbalkonger for å komme fram til nærmeste trappenedløp.)

Bygningsrådet vil derfor tilrå at der blir gitt dispensasjon fra bygningslovens § 89, slik at bygningene tillates oppført med bare 1 trapp, og fra bygningslovens § 93, slik at den anførte konstruksjon av de to langvegger blir godkjent.

2. Den 3,5 m brede atkomstvei som er vist på situasjonsplanen og som nå er opparbeidet, er i strid med reguleringen og må betraktes som en hindring for en fullførelse av bebyggelsesplanen. Veien betraktes derfor som en provisorisk anleggsvei og før innflytningstillatelse kan meddeles og ferdigattest gis, må det forlanges at der blir opparbeidet en permanent atkomst som er i samsvar med den nye og formentlig da reviderte reguleringsplan og som bygningsrådet kan godkjenne.

3. Hele blokken gis et utstyr som svarer til brannfast innredning således som foreskrevet i bygningslovens § 93 med det unntak som følger av at departementet eventuelt gir dispensasjon fra bestemmelsene om ytterveggenes konstruksjon.

4. Vannforsyning og kloakkavløp for det prosjekterte bygg kan ordnes ved tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger som vist på tegningen.

Før rørleggerarbeidet settes igang må det anmeldes til ingeniørvesenet gjennom godkjent rørleggermester.

Den nåværende hovedkloakk som går gjennom det prosjekterte bygg må omlegges og sikres på betryggende måte etter nærmere konferanse med kommuneingeniøren.

Det provisoriske kloakkavløp med tilhørende septiktank eller renseanlegg utføres i samsvar med helserådets skriv av 4.2.1959.

5. Ifølge plan 444/13 og 444/04 over loftsinnredningen, er annenhver branngavl på loftet sløffet for de 4 nordligste husers vedkommende og hele 3 branngavler på rad sløffet for de 4 sydligste husers vedkommende. Bygningsrådet mener at i hvert fall dette siste ikke kan godkjennes og at minst annenhver branngavl må føres helt opp under den brannfaste taktekning.

6. Påskriften på en del av de rom som er vist på loftet mangler, men bygningsrådet går ut fra at der ihvert fall vil bli 1 vaskeri og 1 felles tørkerom for hver 2 hus og at der ingen beboelsesrom blir innredet på loftet.

7. På vestre fasade, plan 444/11, er der vist en utvendig trappe med 6 opptrinn og maksimalt 2 m høyder over terrenget. Dette virker lite tiltalende og terrenget må planeres slik at der ikke blir mer enn 2-3 trinn.

Der imøteses en ny plan som viser hvordan veien på vestsiden av blokken vil bli lagt i terrenget og hvordan området mellom veien og selve husblokken blir planert.

8. I kjelleren må der for hver pipe skaffes plass til påbudt feierluke, enten fra gang mellom de to rader matskap eller få egen utgravet gang fram til pipen.

Forøvrig må bygningslovens og helserådets forskrifter befølges.

Rett utskrift.

Olav Varnes



OV/BF.

Laksevåg formannskap,
Laksevåg.
.....

Vedr. grnr. 49, brnr. 540, Gravdalspollen. Laksevåg Boliglag A/S.

Ovennevnte bygg ble behandlet av Laksevåg bygningsråd som sak 117 i møte den 24.3.1959 og ble da godkjent med visse merknader og under forutsetning av at Kommunal-og Arbeidsdepartementet gir dispensasjon fra bygningslovens § 89, slik at bygningene tillates oppført med bare 1 trapp for hvert hus, og fra bygningslovens § 93, slik at den anførte konstruksjon av de to langvegger blir godkjent. I

Vedlagt oversendes for videre ekspedisjon til departementet utskrift av Laksevåg bygningsråds forhandlingsprotokoll, avskrift av byggeanmeldelsen, situasjonskart i målestokk 1:1000 og de av tegningene som er nødvendige for behandlingen. Bygningsrådet går inn for at dispensasjonen blir gitt, og det er på forhånd brøgt på det rene ved en muntlig henvendelse at den kan regnes innvilget.

Laksevåg, den 9. juni 1959.

BYGNINGSINSPEKTØREN I LAKSEVÅG

Olav Varnnes



F.j. 1245/59.
BYGNINGSRÅDET
i Laksevåg.
J. nr. 596/59
Innkommel 24/8.59

DET KGL. KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT
Jnr. 2186/59 D3 MS/ÅV

Laksevåg kommune.

Dispensasjon fra bygningsloven for Laksevåg Boliglag A/S's
boligblokker på gnr. 49, bnr. 540, Gravdalspollen.

Brev hit av 13. juni 1959.

I medhold av § 7 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924
meddeles dispensasjon fra bestemmelsene i §§ 89 og 113, jfr.
§ 93 i bygningsloven slik at de langsgående yttervegger på blok-
kene kan utføres i bindingsverk med brannherdig kledning på
innsiden og flammefast kledning på utsiden.

Dispensasjonen gis i samsvar med innsendt søknad og på de
vilkår som er fastsatt av bygningsrådet i møte den 24. mars
1959 samt for øvrig på vilkår av at formannskapet anbefaler
dispensasjon, jfr. bygningslovens § 7.

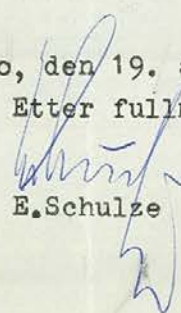
Saken har vært forelagt Statens branninspeksjon.

En ber vedkommende gjort kjent med dette.

./.. En gjenpart av dette brev legges ved.

Oslo, den 19. august 1959.

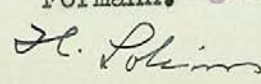
Etter fullmakt


E. Schulze

HS/BF.


Magne Ström

Oversendes Laksevåg Boliglag til
underretning. Laksevåg, den 31. august 1959.
Laksevåg bygningsråd
Formann.



Avskrift.



J.nr.140/58.

Vedr.kloakkering Nygård-Gravdal.Helseråds-befaring til Gravdal før
møtet.

Tilbakesendes med vedlegg herr rådmannen i Laksevåg.

Vedlagte skriv av 28.f.md. fra herr rådmannen ble som
sak 91/58. referert i helserådets møte idag.

Helserådet vedtok enstemmig å slutte seg til herr rådmannens
uttalelse av 28.f.md. og besluttet enstemmig som en rent midlertidig
ordning å godkjenne at den prosjekterte kloakk-Nygård-Gravdal får
utløp i Gravdalsvann mellom nasset utenfor Skjineviken og Stemma.

Utløpet i vannet må ligge minst 4 m. under vannstand.

, den 2.mai 1958.

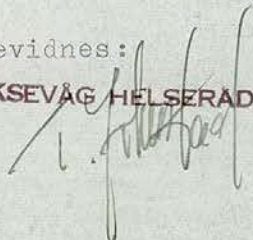


S. Knes (sign.
helserådets ordfører

(sign.)
Lingfred Davidsen.

Rett avskrift bevidnes:

LAKSEVÅG HELSERÅD





BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

ELIASMARKEN B/L
STOR BERGEN BOLIGBYGGELAG
JOHAN BERENTSENSVEI 4
5031 LAKSEVÅG

Arkiv 5210
Deres søknad av 22.10.93 Vår ref. Snr 937561 Bergen, 26.10.1994
OF /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: ELIASMARKEN 11-25	Eiendom: 0-0149-0540
Byggherre : ELIASMARKEN B/L	Adr.: JOHAN BERENTSENSVEI 4
Ansvarsh. : HINDENES ODDVAR S	Adr.:
Arbeidets art: REHABILITERING	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 25.10.93
Byggetillatelse gitt.....: 06.12.93

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Færevåg
bygn.inspektør



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Vegglamper, 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Eliasmarken 15
5164 LAKSEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sander Keilen

Oppdragsnummer:

Telefon: 908 60 736
E-post: Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre