EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Eliasmarken 14
5164 Laksevåg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 16/06/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:149, Bnr: 642
Hjemmelshaver:	Preben Doan Olsen og Maria Kim Doan Olsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	46
Byggeår:	1969
Tomt:	9 584 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Preben Doan Olsen og Maria Kim Doan Olsen
Befaringsdato:	15.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier og parkeringsplasser, grøntområder og diverse beplanting.

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 fasadeplater, gavlvegger har teglsteinsforblending. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

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

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

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

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Iben Lerånn Instebø
Kontaktperson: Iben Lerånn Instebø

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 Løvstakken. Meget gode bussforbindelser til Bergen sentrum. Flere barnehager, skoler, Laksevåg videregående skole og Sjøkrigsskolen i nærområdet.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 950 055 286
Navn/foretaksnavn: BL ELIASMARKEN 1
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 22.09.1965

Takstobjektet:
3-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 11,8m²
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 4m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen. 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 laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen er fra 2008, platetoppen og stekeovnen ble skiftet i 2021.
- Vedovnen er fra 2008.
- Laminatgulvene utenom på kjøkkenet ble lagt i 2023.
- Malt veggflater utenom på kjøkkenet i 2023.
- Badet ble pusset opp i 2024.
- Rør-i-rørsystem fra 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	68	0	0	12
Kjellerbod	0	4	0	0
SUM BYGNING	68	4	0	12
SUM BRA	72			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(6,2m²), bad/vaskerom(3m²), soverom(13,9m²), soverom(11,5m²), stue(22,2m²), kjøkken(7,6m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

16/06/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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

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, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, stål 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.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2021
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.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,8m².

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 sisterne.

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 112 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.

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

Det ble utført el.kontroll i 2024.

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 149/642/0/0
Utlistet 10. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260614920	Grunneiendom	0	Ja	9 576,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40270000	30	LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.09.1964		56,8 %
40270002	31	LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD, ELIASMARKEN, PARKERING OG LEKEAREAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.03.1974		43,2 %

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
40260010	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 159, NYGÅRD		26.01.1973

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71130000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK	202224304	< 0,1 % (0,7 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	3,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	20,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5290000	30	LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4930000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 115, 261 OG 272, YTRE NYGÅRD	3	-
40271201	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNSVEIEN 40	3	200513317
40250000	30	LAKSEVÅG. NYGÅRDSLIEN, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3	-
9840000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4, IDRETTSBANE	3	190140404
40250101	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 5 MFL., NYGÅRDSLIEN BOLIGOMRÅDE	3	202221832

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40260000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3	-
40250100	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 5 OG 29 MFL., NYGÅRDSLIEN BOLIGOMRÅDE	3	200111522
64830000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1139 MFL., LYNGBØVEIEN	3	201516982
64150000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK	5	201419106
66210000	35	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 9 MFL., LAKSEVÅG IDRETTSANLEGG	10	202220556

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
149/270	139616014-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	24.07.2015	201522653
149/1061	301540667	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	29.10.2025	202516909
149/516	300811936	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.06.2020	202004953

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 10. juni 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/642
Dato: 10.06.2026 Adresse: Eliasmarken 14 m.fl.

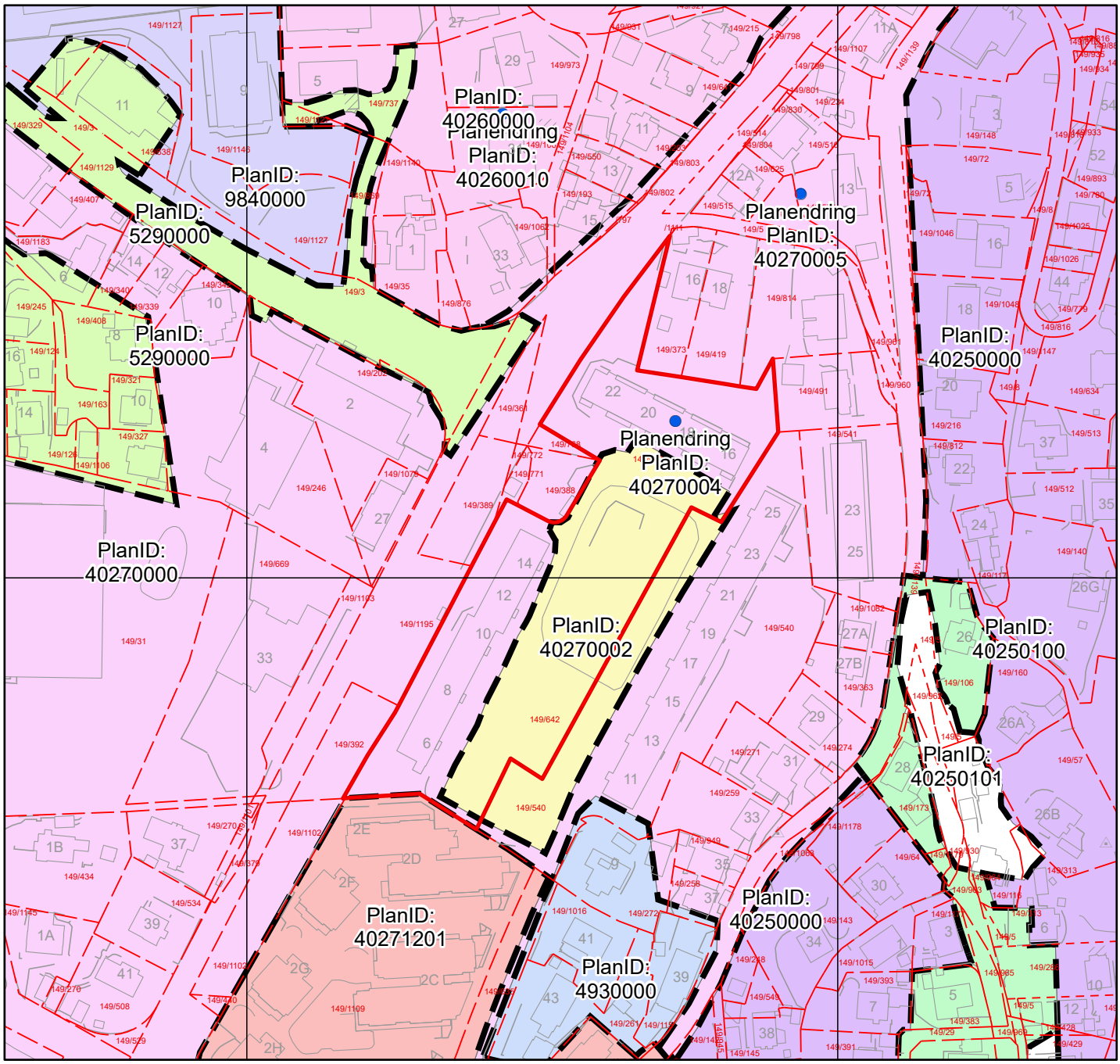
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 40270002, 40271201, 40270000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

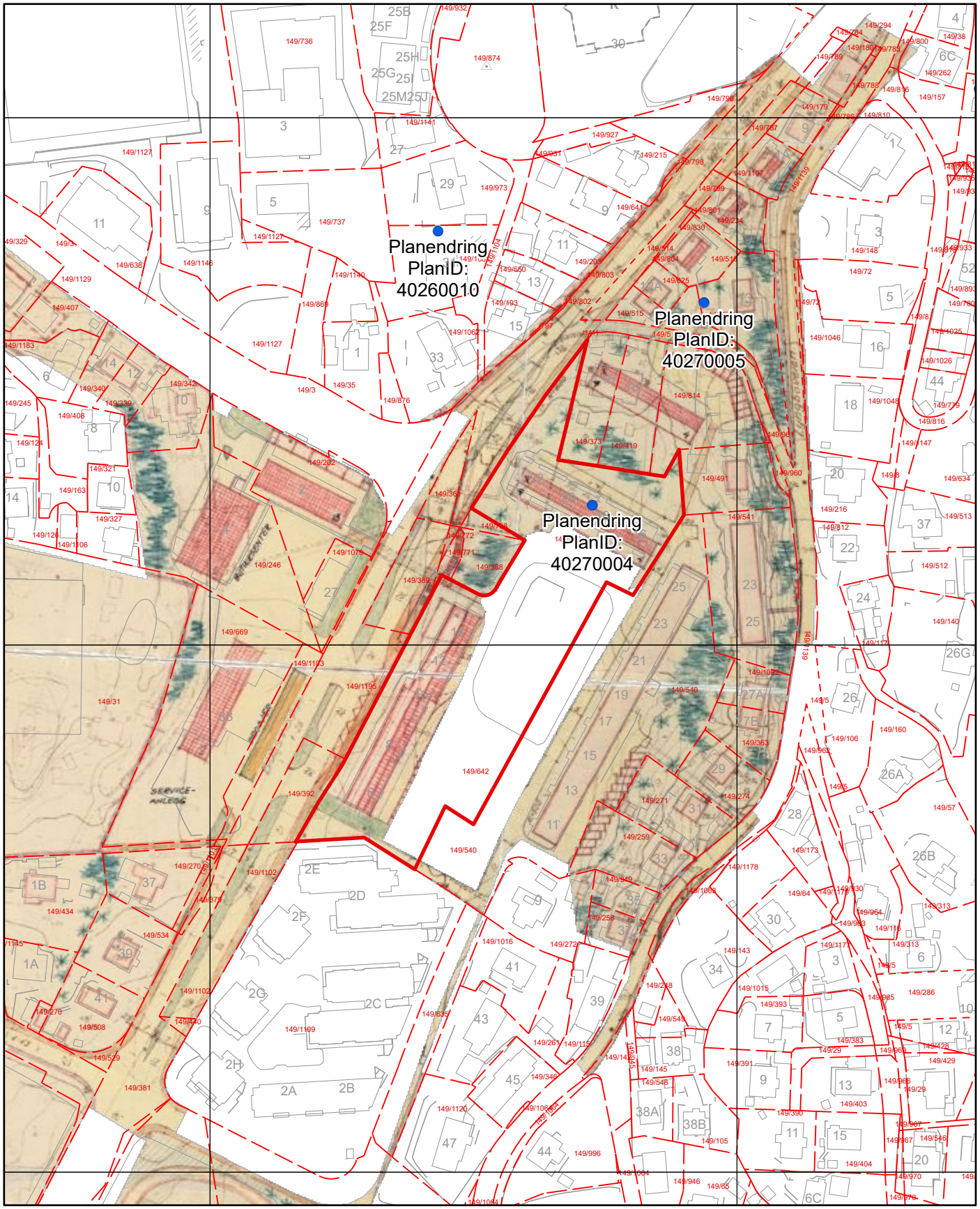
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/642
Dato: 10.06.2026 Adresse: Eliasmarken 14 m.fl.

PlanID(er): 40270002, 40271201, 40270000

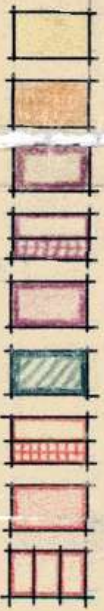
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



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

TEGNFORKLARING:



BEGRENSNINGSLINJE

OFFENTLIGE KJØREAREAL

OFFENTLIGE GANGAREAL

RESERVERT OFFENTLIGE FORMÅL

OFFENTLIGE BYGG

OFFENTLIGE BYGG SOM BEHOLDES

OFFENTLIGE FRIAREALER

NY BEBYGGELSE

BEBYGGELSE SOM BEHOLDES

GARASJER

Reguleringsplan på grunnen

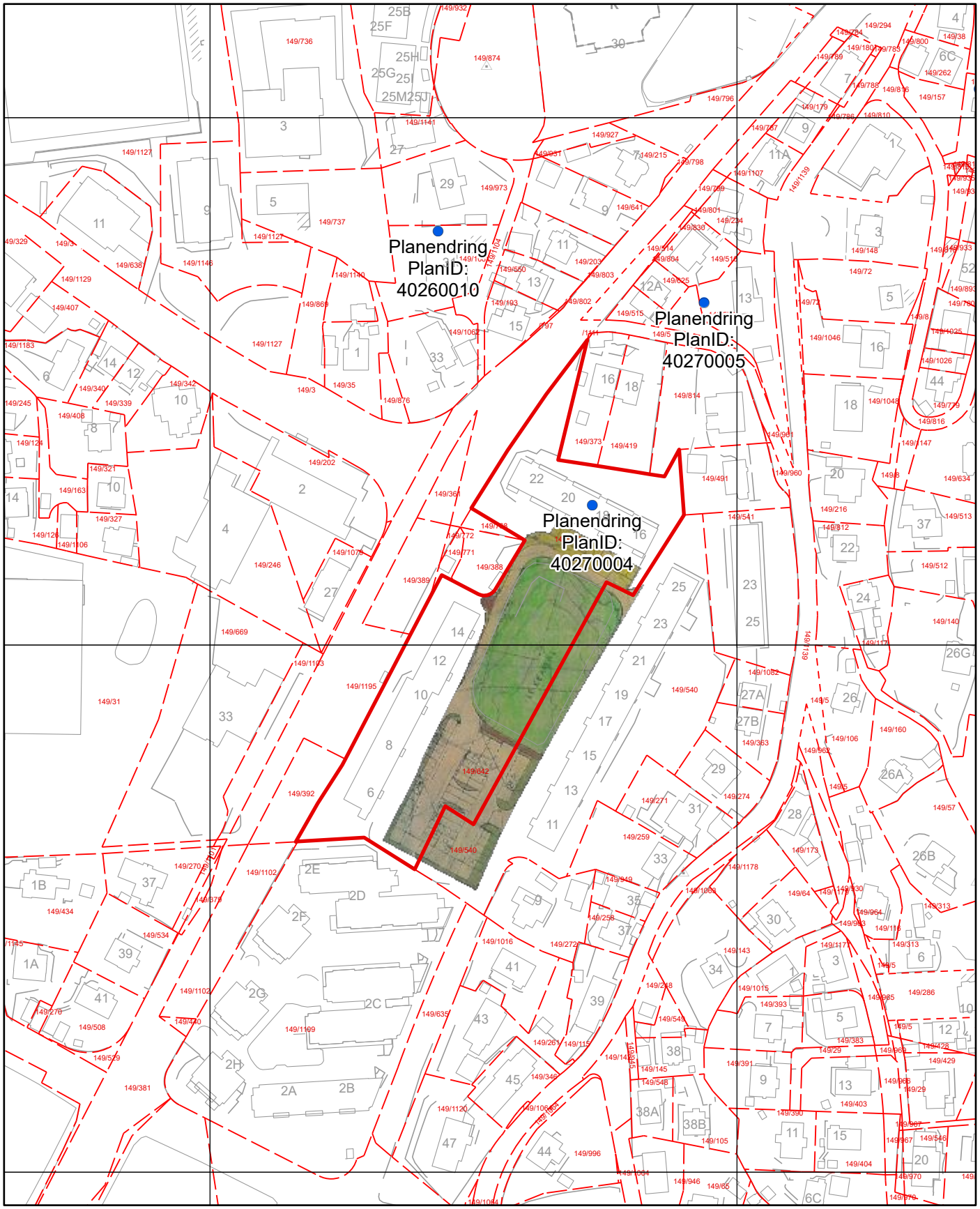
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/642
Dato: 10.06.2026 Adresse: Eliasmarken 14 m.fl.

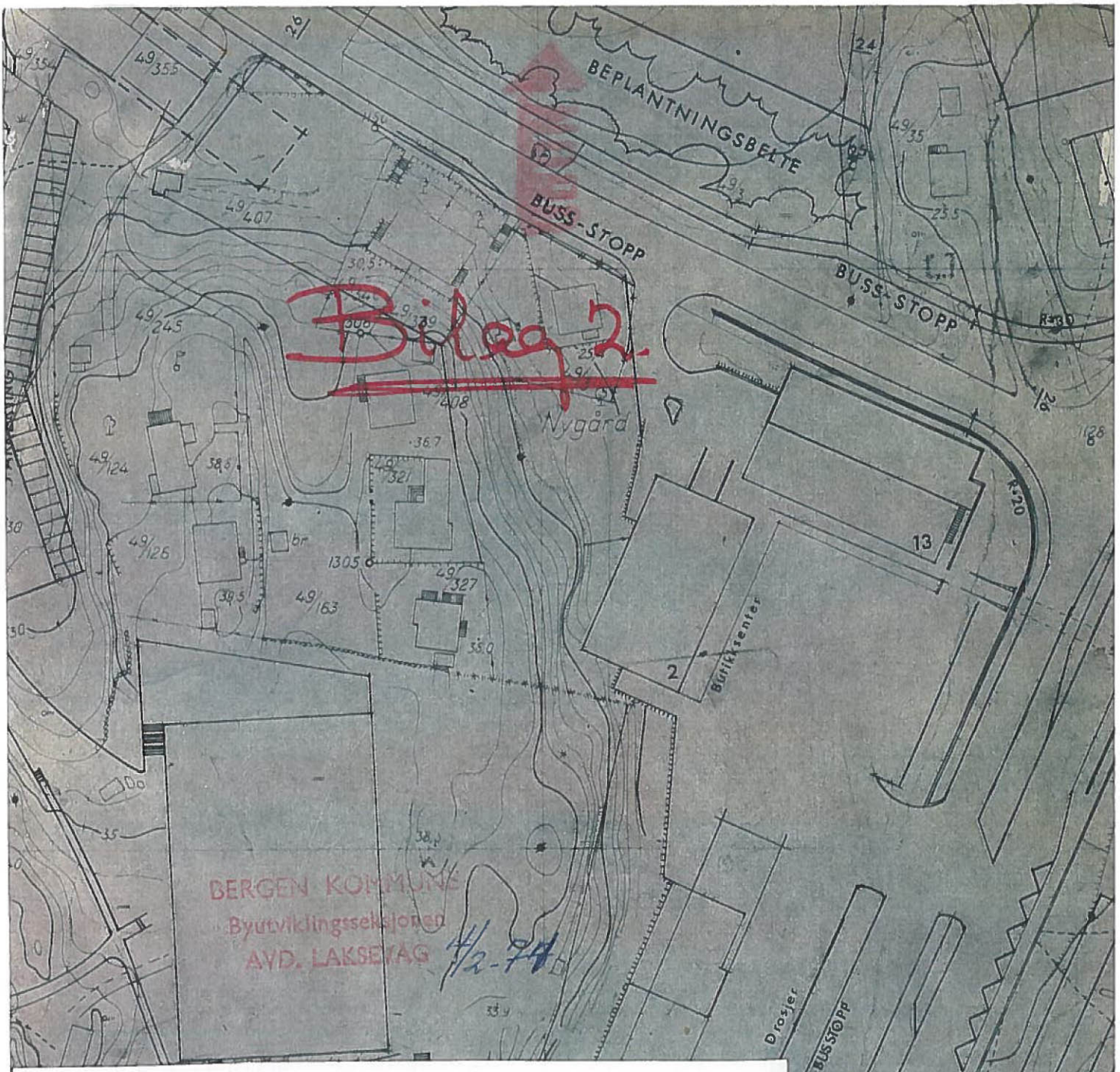
PlanID(er): 40270002, 40271201, 40270000

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

Eiendomsflate



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



ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR YTRE NYGÅRD.
LAKSEVÅG.

LEKEAREAL - PARKERINGSAREAL, ELIASMARKEN.

MÅL 1:1000

BEGRENSNINGSLINJE

FELLES ATKOMST OG PARKERING

GANGVEG

FELLES LEKEAREAL

FELLES BOLIGAREAL

RABATTER

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

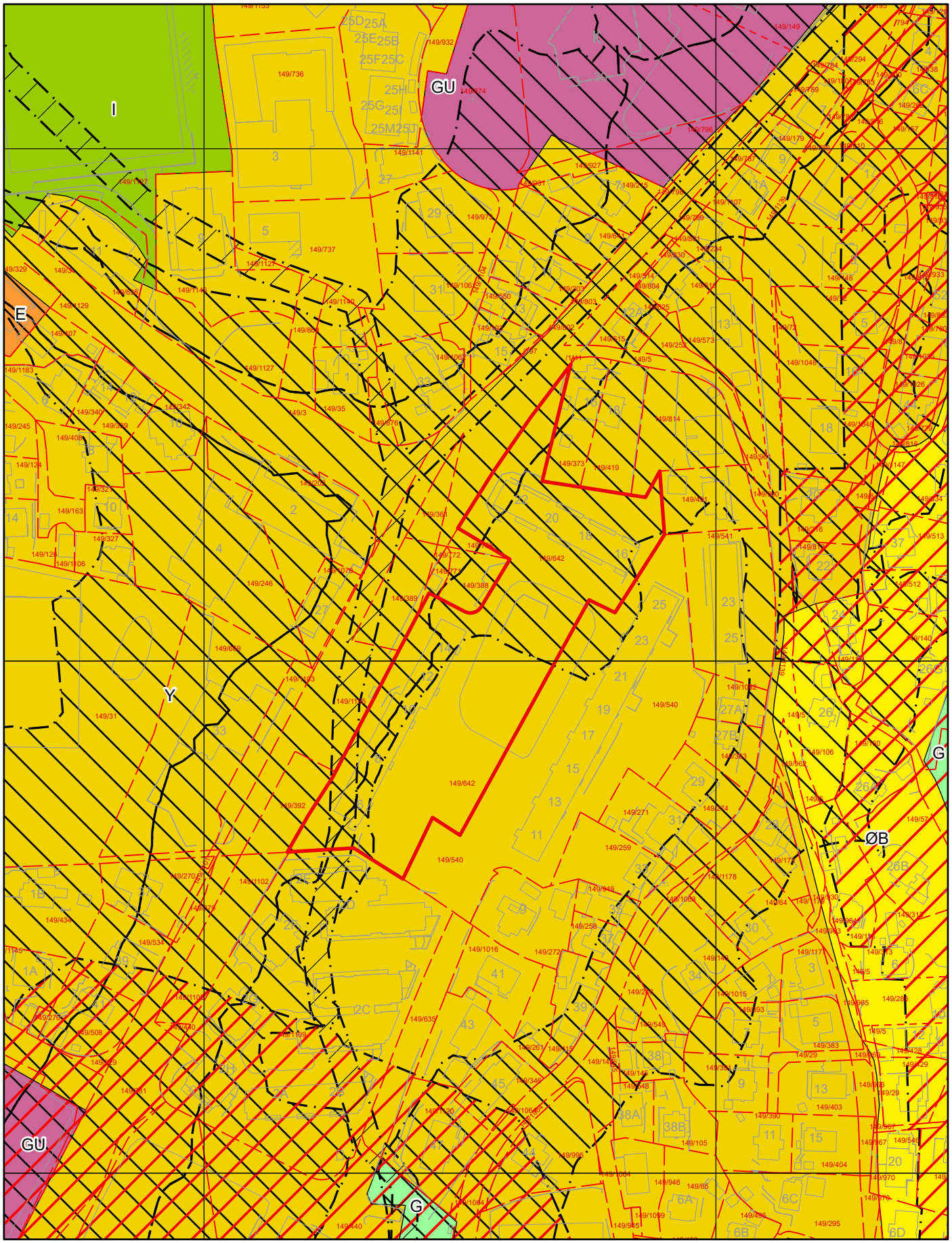
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 10.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 149/642
Adresse: Eliasmarken 14 m.fl.

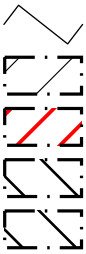
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Idrettsanlegg

Grav- og urnelund

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Egenerklæring

Eliasmarken 14, 5164 LAKSEVÅG

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eliasmarken 14	Eliasmarken 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden januar 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Preben Doan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Total rennoverte baderommet. Elektriker: Ny og egen kurs for nye varmekabler, skjult elektrisk anlegg, downlight, stikkontakter. Nye rør, sluk, membran, fliser, toalett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FAG-Elektrikeren AS, VVS Eksperten Askøy AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedring av det elektriske anlegget og ny kurser i forbindelse med rennovering av baderom

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FAG-Elektrikeren AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye rør i forbindelse med totalrennovering av baderom

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS-Eksperte Askøy AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre - 2024 (Oppdaget skjeggkre ved to anledninger)
Ble meldt fra til borettslaget, skadedyrkontroll var innom la ut gift.

Har ikke vært noe siden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre - 2024 (Oppdaget skjeggkre ved to anledninger)
Ble meldt fra til borettslaget, skadedyrkontroll var innom la ut gift.

Har ikke vært noe siden

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det foregår en interessentliste i forbindelse med kjøp av varmepump/ventilasjon ved borettslaget

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41828934

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Preben Doan Olsen	**2026-06-10**

Identification

Preben Doan Olsen

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BL ELIASMARKEN 1

Organisasjonsnummer: 950055286
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. mai kl. 20:00 til 11. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 7. mai 2026, Lyngbø klubbhus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Iben Lerånn Instebø er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stian Bøe Almeland og Ragnhild Anna Hoff Husøy er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring, ny bestemmelse om innstalasjon varmepumper

Styret har laget forslag til å åpne for installasjon av varmepumper og har utarbeidet ny bestemmelse til vedtektene med retningslinjer slik at ansvar og kostnader vil ligge på den enkelte andelseier.

Styrets innstilling
Styret ber Generalforsamlingen om å godkjenne nytt punkt i borettslagets vedtekter om installasjon av varmepumpe med retningslinjer som foreslått:

Forslag til nytt punkt i vedtektene § 5.1 (7) – Varmepumpe

(7) Varmepumpe med tilhørende installasjoner etablert av andelseier er andelseiers eiendom og omfattes fullt ut av andelseiers vedlikeholds-, ansvars- og kostnadsplikt. Andelseier er eneansvarlig for installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon, utskifting og fjerning, samt for tap, skader eller ulemper tiltaket medfører for bygning, fellesarealer, borettslaget eller andre bruksenheter. Ved arbeid på felles bygningsdeler kan styret kreve demontering, flytting eller fjerning for andelseiers regning og uten rett til kompensasjon. Borettslagets til enhver tid gjeldende retningslinjer, fastsatt med hjemmel i vedtektene, skal følges.

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

1. Formål
Formålet med disse retningslinjene er å regulere installasjon av varmepumpe i borettslaget på en måte som ivaretar bygningens tekniske løsninger, estetikk, støyforhold og felles interesser. Retningslinjene klargjør ansvar, kostnader og vedlikeholdsplikt og er bindende gjennom henvisning i vedtektene.

2. Generelle vilkår og ansvar
Andelseier skal gi skriftlig melding til styret før installasjon igangsettes. Installasjon kan ikke påbegynnes før styret har bekreftet mottak av meldingen. Bekreftelsen innebærer ingen teknisk godkjenning. Alt ansvar for prosjektering, utførelse, dokumentasjon og forskriftsmessighet ligger hos andelseier. Andelseier er ansvarlig for eventuell søknadsplikt etter plan- og bygningsloven og for å innhente nødvendige offentlige tillatelser. Alle kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon, utskifting og fjerning bæres av andelseier.

3. Utførelse, plassering og inngrep i felles bygningsdeler
• Varmepumpe kan kun installeres på egen terrasse eller balkong.
• Utedel skal plasseres slik at den i minst mulig grad er synlig fra uteområder og fellesarealer, normalt stående på terrassen og skjult bak rekkverket.
• For leiligheter i 1. etasje (hybelleiligheter) kan utedel plasseres på utsiden av vegg. Andelseier skal da bekoste innbygging i egnet beskyttelseshus eller skap godkjent av styret. Se bilde av innbygging nedenfor.
• Installasjon skal utføres av kvalifisert fagfirma i samsvar med gjeldende regelverk.
• Inngrep i felles bygningsdeler, herunder fasade, yttervegg, rekkverk og tekniske føringer, krever særskilt godkjenning fra styret. Andelseier er fullt ut ansvarlig for de tekniske og økonomiske konsekvensene av inngrepet.

4. Tekniske krav
Utedel skal ikke overskride 50 dB(A) ved nærmeste nabogrense, målt etter anerkjent målemetode. Vibrasjoner skal ikke overføres til bygningskonstruksjonen. Kondensvann skal håndteres slik at det ikke medfører skade eller ulempe, og avløp skal frostsikres ved behov.

5. Dokumentasjon
Etter installasjon skal andelseier sende samsvarserklæring eller sluttattest, faktura eller kvittering samt bilder av ferdig installasjon til styret. Dokumentasjonen må være fullstendig før installasjonen anses godkjent.

6. Vedlikehold, demontering og kostnadsansvar
Varmepumpen er andelseiers eiendom og ansvar. Andelseier er ansvarlig for støy, vibrasjoner, avrenning og skader på bygning, fellesareal eller andre bruksenheter. Skader som oppstår som følge av installasjon, drift eller vedlikehold skal utbedres for andelseiers regning. Dersom varmepumpen medfører tekniske, bygningsmessige eller bruksrelaterte ulemper, eller ved nødvendig arbeid på felles bygningsdeler, kan styret kreve at varmepumpen demonteres, flyttes eller fjernes. Slike tiltak samt evt remontering skal skje for andelseiers regning og uten rett til kompensasjon.

7. Brudd på retningslinjene
Installasjon uten melding, nødvendig godkjenning eller i strid med disse retningslinjene kan medføre at styret pålegger retting eller krever anlegget fjernet for andelseiers regning. Andelseier er økonomisk ansvarlig for alle konsekvenser av brudd på bestemmelsene.

8. Endring og utskifting
Vesentlig endring, flytting eller utskifting av varmepumpe behandles som ny installasjon og krever ny melding og behandling etter disse retningslinjene.

Eksempel på kasse, sort farge for montering utvendig del varmepumpe 1. etg. ihht retningslinjer pkt. 3 ovenfor vedlagt.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny bestemmelse med retningslinjer vedtatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**

Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hajah Passawe Størksen (30 stemmer)
Tor Egil Vikebø (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emilie Nyborg
Hajah Passawe Størksen
Tor Egil Vikebø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Bøe Almeland (19 stemmer)
Ragnhild Anna Hoff Husøy (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Bøe Almeland
Ragnhild Anna Hoff Husøy
Arve Nilsen

8. 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:
Hajah Passawe Størksen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hajah Passawe Størksen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Egil Vikebø (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Egil Vikebø

Eliasmarken 14

Nabolaget Nygårdslien/Eliasmarken - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Offentlig transport

Lyderhornsveien Linje 6, 20, 44, 49	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 6.2 km
Bergen Flesland	15 min

Skoler

Nygårdslien skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	6 min 0.4 km
Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	6 min 2.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	6 min 0.5 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	8 min 5.8 km

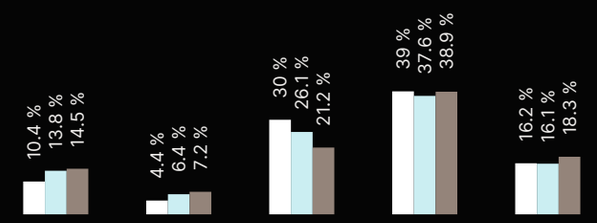
Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Nygård	3 min
Laksevåg og Bergen maritime V...	5 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdslien/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) 137 barn	7 min 0.6 km
Preg barnehager Lyngbø (0-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

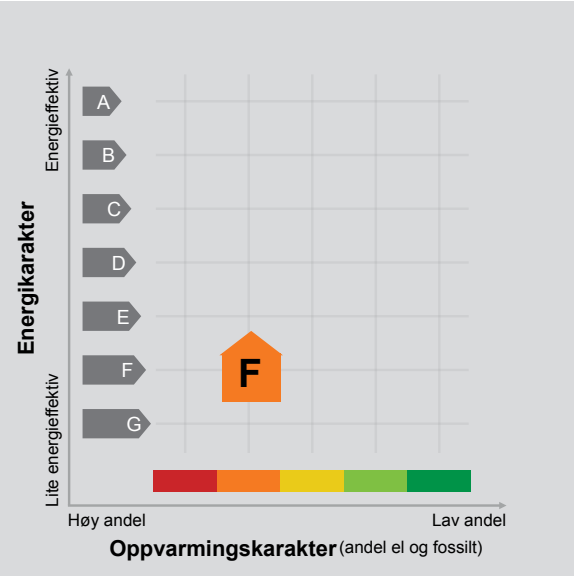
Rema 1000 Nygård Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Kiwi Laksevåg Senter	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BL ELIASMARKEN 1
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	5164
Sted	LAKSEVÅG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	642
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139817710
Merkenummer	Energiattest-2025-208015
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Eliasmarken 14	139817710	H0202	0	0	46
Eliasmarken 14	139817710	H0302	0	0	48

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1965

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	73 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	69 m²
Totalt BRA	69 m²
Oppvarmet luftvolum	166 m³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	174,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.5.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	136,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	204,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 704 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	256,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 089 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	230,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 897 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 028 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	3 676 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 704 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	79,5 %

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Blich & Skylstad - Arkitektur Og Rettshjelp AS
Torgallmenningen 1A
5014 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/17545-3
Saksbehandler: Thea Lindseth
Dato: 17.06.2022

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 149 Bnr 642

Adresse : Eliasmarken 6

Tiltakshaver : BL Eliasmarken 1

Tiltaket : Tilbygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for fasadeendring og tilbygg i form av nye balkonger, mottatt 13.06.2022 og tillatelse datert 15.12.20.

VEDTAK
Det gis midlertidig brukstillatelse for fasadeendring og tilbygg i form av nye balkonger, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.07.22 jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt:

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

GJENSTÅENDE ARBEIDER FREM MOT FERDIGATTEST

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:

Det skal monteres glasstak på de øverste terrassene. Disse er planlagt levert den 10.06. Balkongene som skal ha glasstak kan brukes på vanlig måte frem til takene leveres.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Thea Lindseth
Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

BL Eliasmarken 1, c/o OBOS Eiendomsforvaltning as, 0129 OSLO

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

ELIASMARKEN BL
V / VIKEBØ
ELIASMARKEN 22
5034 Y LAKSEVÅG

Arkiv 5210
Deres søknad av 23.11.89 Vår ref. Snr 891457 Bergen, den 23.11.1992
OF/bls

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

Byggeplass: ELIASMARKEN 6-22 Eiendom: 0-0149-0642

Byggherre : ELIASMARKEN BL/VIKEBØ Adr.: ELIASMARKEN 22

Ansvarsh. : DALSBØ OLA S Adr.:

Arbeidets art: UTVID/BALKONG/INN-GANG OG FASADEENDR. Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 24.11.89
Byggetillatelse gitt.....: 27.12.89

Arbeidet er besiktiget. 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 Færevaag
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: (05) 97 63 10 • Eksp.: (05) 97 64 86 eller (05) 97 64 87 • Telefax: (05) 97 63 33

3597

BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
J.nr.: 930/68
Innkommet:

AH/FO.

Laksevåg Boligbyggelag,
Eliasmarken 6,8,10,12,14,
Laksevåg.

Ad eiendommen grnr. 49, brnr. 642 m.fl.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, pkt. 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. I henhold til bygningsrådets merknad i punkt 4 ved godkjennelsen av byggeanmeldelsen, forlanges det at dörer i kjeller mot trapperom skal utföres som branndörer. (Byggeforskriftenes kap. 45, pkt. 4). Dörene må her utskiftes med selvlukkende branndör B-30.
2. Atkomsten til tilfluktsrommene må merkes som forlangt i Sivilforsvarets forskrifter punkt 3,9.
3. Det utvendige arbeid med veier og planering etc. må gjöres ferdig og i overensstemmelse med punkt 2 i merknadene fra bygningsrådet.
4. Arbeidsbarakkene må fjernes snarest.
5. Stige må anskaffes for feiing fra tak.
6. Tinglyst erklæring angående byblene i kjeller mangler.

Når det som her er anfört er rettet på, må der gis beskjed til bygningsmyndighetene slik at ferdigattest da kan utstedes.

Gjenpart sendt arkitekt Fr. Theodor Olsen.

Laksevåg, den 4. juni 1968.

BYGNINGSSJEFEN I LAKSEVÅG

f. Sig Hansen

Vedtekter for BL Eliasmarken 1 (org. 950 055 286)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. september 1965, endret den 7. april 2010, endret 11. mai 2015, sist endret 11. mai 2022. Endret 7. mai 2026

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

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

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Obos Boligbyggelag som er forretningsfører.

1.3. Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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 vedtektene punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelshaverne 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 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 husstandsfelleskapsloven § 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 vedtektene punkt 3.2, jf. Borettslagsloven § 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 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 varslet 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 fram 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 gjeldende på vegne v forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4.1. Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen, har bodd i boligen minst ett av de to siste 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 ektefeller eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for 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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter 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. Borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(7) Varmepumpe.
Varmepumpe med tilhørende installasjoner etablert av andelseier er andelseiers eiendom og omfattes fullt ut av andelseiers vedlikeholds-, ansvars- og kostnadsplikt. Andelseier er eneansvarlig for installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon, utskifting og fjerning, samt for tap, skader eller ulemper tiltaket medfører for bygning, fellesarealer, borettslaget eller andre bruksenheter. Ved arbeid på felles bygningsdeler kan styret kreve demontering, flytting eller fjerning for andelseiers regning og uten rett til kompensasjon. Borettslagets til enhver tid gjeldende tetningslinjer, fastsatt med hjemmel i vedtektene, skal følges.

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

1. Formål

Formålet med disse retningslinjene er å regulere installasjon av varmepumpe i borettslaget på en måte som ivaretar bygningens tekniske løsninger, estetikk, støyforhold og felles interesser. Retningslinjene klargjør ansvar, kostnader og vedlikeholdsplikt og er bindende gjennom henvisning i vedtektene.

2. Generelle vilkår og ansvar

Andelseier skal gi skriftlig melding til styret før installasjon igangsettes. Installasjon kan ikke påbegynnes før styret har bekreftet mottak av meldingen. Bekreftelsen innebærer ingen teknisk godkjenning. Alt ansvar for prosjektering, utførelse, dokumentasjon og forskriftsmessighet ligger hos andelseier. Andelseier er ansvarlig for eventuell søknadsplikt etter plan- og bygningsloven og for å innhente nødvendige offentlige tillatelser. Alle kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon, utskifting og fjerning bæres av andelseier.

3. Utførelse, plassering og inngrep i felles bygningsdeler

- Varmepumpe kan kun installeres på egen terrasse eller balkong.
- Utedel skal plasseres slik at den i minst mulig grad er synlig fra uteområder og fellesarealer, normalt stående på terrassen og skjult bak rekkverket.
- For leiligheter i 1. etasje (hybelleiligheter) kan utedel plasseres på utsiden av vegg. Andelseier skal da bekoste innbygging i egnet beskyttelseshus eller skap godkjent av styret. Se bilde av innbygging nedenfor.
- Installasjon skal utføres av kvalifisert fagfirma i samsvar med gjeldende regelverk.
- Inngrep i felles bygningsdeler, herunder fasade, yttervegg, rekkverk og tekniske føringer, krever særskilt godkjenning fra styret. Andelseier er fullt ut ansvarlig for de tekniske og økonomiske konsekvensene av inngrepet.

4. Tekniske krav

Utedel skal ikke overskride 50 dB(A) ved nærmeste nabogrense, målt etter anerkjent målemetode. Vibrasjoner skal ikke overføres til bygningskonstruksjonen. Kondensvann skal håndteres slik at det ikke medfører skade eller ulempe, og avløp skal frostsikres ved behov.

5. Dokumentasjon

Etter installasjon skal andelseier sende samsvarserklæring eller sluttattest, faktura eller kvittering samt bilder av ferdig installasjon til styret. Dokumentasjonen må være fullstendig før installasjonen anses godkjent.

6. Vedlikehold, demontering og kostnadsansvar

Varmepumpen er andelseiers eiendom og ansvar. Andelseier er ansvarlig for støy, vibrasjoner, avrenning og skader på bygning, fellesareal eller andre bruksenheter. Skader som oppstår som følge av installasjon, drift eller

vedlikehold skal utbedres for andelseiers regning. Dersom varmepumpen medfører tekniske, bygningsmessige eller bruksrelaterte ulemper, eller ved nødvendig arbeid på felles bygningsdeler, kan styret kreve at varmepumpen demonteres, flyttes eller fjernes. Slike tiltak samt evt remontering skal skje for andelseiers regning og uten rett til kompensasjon.

7. Brudd på retningslinjene

Installasjon uten melding, nødvendig godkjenning eller i strid med disse retningslinjene kan medføre at styret pålegger retting eller krever anlegget fjernet for andelseiers regning. Andelseier er økonomisk ansvarlig for alle konsekvenser av brudd på bestemmelsene.

8. Endring og utskifting

Vesentlig endring, flytting eller utskifting av varmepumpe behandles som ny installasjon og krever ny melding og behandling etter disse retningslinjene.

Eksempel på kasse, sort farge for montering utvendig del varmepumpe 1.etg. ihht retningslinjer pkt. 3 ovenfor vedlagt.

5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1. Mislighold

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

6.2. Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagsloven § 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 eiendommens 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 lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styrets 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 velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Et av styremedlemmene kan oppnevnes av forretningsfører dersom borettslaget krever det

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagsloven § 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmakt 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 borettslagsloven §§ 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 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 borettslagslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. Borettslagsloven § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelsene om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslagslovene

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

Vedlegg 3 til sak 6. Vedtektsendring, ny bestemmelse om installasjon varmepumper



HUSORDENSREGLER for BL Eliasmarken 1.

(Vedtatt av generalforsamlingen 7/4-2010)

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne.

§ 1. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

§ 2. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid.

Boring og banking i leilighetene kan kun skje mellom kl 08.00-20.00 på hverdager og kl 09.00-18.00 på lørdager. På søndager og helligdager er boring og banking ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

§ 3. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Gjenstander som barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene. Barnevogner kan plasseres i inngangspartiet såfremt det ikke er til hinder eller sjenanse for ferdsel. Sykler kan plasseres i sykkelstativene i inngangspartiene. Hensatte gjenstander vil fjernes og kastes for eiers regning og risiko. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. HUSDYR

De som ønsker å ha husdyr i leiligheten må søke styret om dette (skjema fås utlevert). Dette gjelder ikke innekatter, fugler el.

§ 5. VASKERIET

Borettslaget har 2 vaskeri som til sammen har 6 vaskemaskiner og 3 tørketromler.

Vaskeriet kan benyttes mellom kl 07.00-22.00 på hverdager og mellom kl 09.00-17.00 på lørdager og søndager. Vaskeriet skal ikke benyttes på helligdager.

Hver leilighet kan kun reservere en vasketid i uken. Tider som ikke er reservert kan benyttes av alle. Dersom en reservasjon ikke er benyttet innen 15 minutt etter start, anses reservasjonen for slettet, og tiden blir ledig for alle.

Alle som benytter vaskeriet er ansvarlig for at det holdes ryddig, og at lo fjernes fra tørketrommelen etter bruk (VIKTIG).

§ 6. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal, er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Det må ikke tømmes fett, maling el. i avløpsslukene. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. POSTKASSESKILT OG RINGEKLOKKETABLÅ

Hver enkelt andelseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Om ringeklokketablå ikke stemmer, kontakt styret.

§ 8. ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 9. FELLESAREALER

Det er ikke tillatt, uten samtykke fra styret, å sette opp private antenner på byggets fasade eller tak, eller annet som vil påvirke byggets utseende.

§ 10. PARKERING

Borettslaget deler parkeringsplass med Eliasmarken Borettslag. Parkeringsplassen har ca. 97 oppmerkede parkeringsplasser.

Parkering 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. Hensetning 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 og leie ut eller låne bort parkeringsplasser.

Vis hensyn når du kjører i borettslaget!

§ 11. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i boligen. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 12. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 13. ERSTATNINGSANSVAR

Andelseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres borettslagets eiendom skal raskest mulig meldes til styret.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6119
BL ELIASMARKEN 1

Velkommen til årsmøte i BL ELIASMARKEN 1

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 20:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6119

Det holdes også et frivillig møte 7. mai kl. 18:00 , Lyngbø klubbhus .

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring, ny bestemmelse om innstalasjon varmepumper
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BL ELIASMARKEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Iben Lerånn Instebø er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stian Bøe Almeland og Ragnhild Anna Hoff Husøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6119 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6119 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000

Sak 6

Vedtektsendring, ny bestemmelse om innstalasjon varmepumper

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har laget forslag til å åpne for installasjon av varmepumper og har utarbeidet ny bestemmelse til vedtektene med retningslinjer slik at ansvar og kostnader vil ligge på den enkelte andelseier.

Styrets innstilling

Styret ber Generalforsamlingen om å godkjenne nytt punkt i borettslagets vedtekter om installasjon av varmepumpe med retningslinjer som foreslått:

Forslag til nytt punkt i vedtektene § 5.1 (7) – Varmepumpe

(7) Varmepumpe med tilhørende installasjoner etablert av andelseier er andelseiers eiendom og omfattes fullt ut av andelseiers vedlikeholds-, ansvars- og kostnadsplikt. Andelseier er eneansvarlig for installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon, utskifting og fjerning, samt for tap, skader eller ulemper tiltaket medfører for bygning, fellesarealer, borettslaget eller andre bruksenheter. Ved arbeid på felles bygningsdeler kan styret kreve demontering, flytting eller fjerning for andelseiers regning og uten rett til kompensasjon. Borettslagets til enhver tid gjeldende retningslinjer, fastsatt med hjemmel i vedtektene, skal følges.

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

1. Formål
Formålet med disse retningslinjene er å regulere installasjon av varmepumpe i borettslaget på en måte som ivaretar bygningens tekniske løsninger, estetikk, støyforhold og felles interesser. Retningslinjene klargjør ansvar, kostnader og vedlikeholdsplikt og er bindende gjennom henvisning i vedtektene.

2. Generelle vilkår og ansvar
Andelseier skal gi skriftlig melding til styret før installasjon igangsettes. Installasjon kan ikke påbegynnes før styret har bekreftet mottak av meldingen. Bekreftelsen innebærer ingen teknisk godkjenning. Alt ansvar for prosjektering, utførelse, dokumentasjon og forskriftsmessighet ligger hos andelseier. Andelseier er ansvarlig for eventuell søknadsplikt etter plan- og bygningsloven og for å innhente nødvendige offentlige tillatelser. Alle kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon, utskifting og fjerning bæres av andelseier.

3. Utførelse, plassering og inngrep i felles bygningsdeler
• Varmepumpe kan kun installeres på egen terrasse eller balkong.
• Utedel skal plasseres slik at den i minst mulig grad er synlig fra uteområder og fellesarealer, normalt stående på terrassen og skjult bak rekkverket.
• For leiligheter i 1. etasje (hybelleiligheter) kan utedel plasseres på utsiden av vegg. Andelseier skal da bekoste innbygging i egnet beskyttelseshus eller skap godkjent av styret. Se bilde av innbygging nedenfor.
• Installasjon skal utføres av kvalifisert fagfirma i samsvar med gjeldende regelverk.
• Inngrep i felles bygningsdeler, herunder fasade, yttervegg, rekkverk og tekniske føringer, krever særskilt godkjenning fra styret. Andelseier er fullt ut ansvarlig for de tekniske og økonomiske konsekvensene av inngrepet.

4. Tekniske krav
Utedel skal ikke overskride 50 dB(A) ved nærmeste nabogrense, målt etter anerkjent målemetode. Vibrasjoner skal ikke overføres til bygningskonstruksjonen. Kondensvann skal håndteres slik at det ikke medfører skade eller ulempe, og avløp skal frostsikres ved behov.

5. Dokumentasjon
Etter installasjon skal andelseier sende samsvarserklæring eller sluttattest, faktura eller kvittering samt bilder av ferdig installasjon til styret. Dokumentasjonen må være fullstendig før installasjonen anses godkjent.

6. Vedlikehold, demontering og kostnadsansvar
Varmepumpen er andelseiers eiendom og ansvar. Andelseier er ansvarlig for støy, vibrasjoner, avrenning og skader på bygning, fellesareal eller andre bruksenheter. Skader som oppstår som følge av installasjon, drift eller vedlikehold skal utbedres for andelseiers regning. Dersom varmepumpen medfører tekniske, bygningsmessige eller bruksrelaterte ulemper, eller ved nødvendig arbeid på felles bygningsdeler, kan styret kreve at varmepumpen demonteres, flyttes eller fjernes. Slike tiltak samt evt remontering skal skje for andelseiers regning og uten rett til kompensasjon.

7. Brudd på retningslinjene
Installasjon uten melding, nødvendig godkjenning eller i strid med disse retningslinjene kan medføre at styret pålegger retting eller krever anlegget fjernet for andelseiers regning. Andelseier er økonomisk ansvarlig for alle konsekvenser av brudd på bestemmelsene.

8. Endring og utskifting
Vesentlig endring, flytting eller utskifting av varmepumpe behandles som ny installasjon og krever ny melding og behandling etter disse retningslinjene.

Eksempel på kasse, sort farge for montering utvendig del varmepumpe 1. etg. ihht retningslinjer pkt. 3 ovenfor vedlagt.

Forslag til vedtak

Ny bestemmelse med retningslinjer vedtatt.

Vedlegg

3. Bilde svart kasse for varmepumpe.jpg

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hajah Passawe Størksen

  Jeg stiller til gjenvalg som styremedlem.

  Den siste perioden i styret har gitt meg god innsikt i hvordan borettslaget fungerer i praksis, og hva som er viktig for å sikre en god hverdag for oss som bor her. Jeg har fått et enda sterkere engasjement for borettslaget og ønsker å bidra videre.

  For meg er det viktig at borettslaget er et trygt og godt sted å bo, med fokus på fornuftig økonomi, godt vedlikehold og et hyggelig nabofellesskap.

  Jeg håper på tilliten til å fortsette i styret.
- Tor Egil Vikebø

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

- Ragnhild Anna Hoff Husøy
- Stian Bøe Almeland

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Hajah Passawe Størksen

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

- Tor Egil Vikebø

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2026

Styret i Borettslaget Eliasmarken 1 har i perioden bestått av Iben Lerånn Instebø (styreleder), Lillian Isaksen, Verner Håland Kjær, Hajah Passawe Størksen og Tor Egil Vikebø. Det har vært et aktivt styreår preget av både utskiftninger i styret, tekniske tiltak i bygningsmassen, gjennomgang av økonomi og avtaler samt løpende oppfølging av drift og beboerhenvendelser.

Det ble avholdt to ekstraordinære årsmøter i løpet av perioden, hvor henholdsvis Tor Egil Vikebø og senere Hajah Passawe Størksen ble valgt inn i styret. Styret har ellers arbeidet jevnlig gjennom styremøter og digital oppfølging av saker, og kommunikasjon med beboerne har i hovedsak foregått gjennom Vibbo. Styret har gjennom året behandlet et stort antall henvendelser knyttet til daglig drift, naboforhold og praktiske spørsmål i borettslaget.

Når det gjelder vedlikehold og sikkerhetstiltak er det gjennomført fuktsikring i oppgangene 16–22. Videre er sylindre i samtlige inngangsdører skiftet ut og det er fulgt opp tidligere årsmøtevedtak om endring av koden på hoveddørene. OBOS-nøkkel er innført, og i den forbindelse er også døren på sykkelboden skiftet og rommet ryddet. Styret har også håndtert utfordringer rundt bosscontainere og tømming fra BIR. Vaskeriet er fulgt opp gjennom året med kontinuerlig vurdering av prisnivå og drift. Det er gjennomført oppussing av lekeplassen i samarbeid med naboborettslaget, og det er kommet på plass nye disser og nytt lekeapparat. Det vil også gjennomføres øvrige oppgraderinger og vedlikehold på lekeplassen den neste tiden.

Styret har gjennomført en større gjennomgang av borettslagets avtaler og økonomiske forpliktelser. Lånet er refinansiert for bedre vilkår og avtaler knyttet til forsikring, strøm og vaktmestertjenester er gjennomgått med mål om bedre økonomisk kontroll og mer forutsigbare kostnader. Det er blant annet byttet forsikringsselskap, noe som sparer borettslaget for omtrent 80 000kr i årlige utgifter, uten å gå på bekostning av vilkår. Det er også byttet strømleverandør, noe som sparer borettslaget for omtrent 10 000kr årlig i fakturagebyr. I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 ble det overført penger fra en konto i Handelsbanken med saldo kr 1 148 531,76. Til tross for at disse midlene har vært inkludert i tidligere regnskap, var det ikke klart for nåværende styre at dette er tilgjengelige og disponible midler for borettslaget. Midlene tilfaller borettslaget og gir en betydelig styrking av likviditeten, og inkluderingen av disse pengene muliggjorde en begrensing av nødvendig økning av felleskostnadene.

Felleskostnadene ble i perioden økt som følge av at avdragsfriheten på borettslagets lån utløp, og overgangen til ordinær nedbetaling er dermed hovedårsaken til økningen. Styret har utarbeidet budsjett for 2026 med mål om stabil drift, nødvendig vedlikehold og forutsigbar økonomi fremover.

Styret har også vært i dialog med leverandører om mulig installasjon av varmepumper. Eventuelle forslag vil bli lagt frem for behandling i årsmøtet. Løpende forsikringssaker har blitt behandlet gjennom året.

I kommende periode vil styret prioritere videre arbeid med eventuelle årsmøtevedtak, oppfølging av lekeplassprosjektet samt ordinært vedlikehold av bygningsmassen. Det er ønskelig å få på plass en avtale hvor vi får fikset hullene på både parkeringsplassen og øvrige veier i borettslaget. Styret ønsker fortsatt god dialog med beboerne og oppfordrer alle til å ta kontakt via Vibbo ved spørsmål eller innspill.

Styret takker beboerne for samarbeidet gjennom året.

Styret i Borettslaget Eliasmarken 1

Iben Lerånn Instebø – styreleder

Lillian Isaksen

Verner Håland Kjær

Hajah Passawe Størksen

Tor Egil Vikebø

BL ELIASMARKEN 1
ORG.NR. 950055286, KLIENTNR. 6119

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 786 985**	**2 667 312**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-644 368	121 190
Tillegg for nye langsiktige lån	18	48 104 916	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-48 104 916	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 752	-1 517
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-646 120**	**119 673**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 140 865**	**2 786 985**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 203 013	2 881 440
Kortsiktig gjeld		-62 147	-94 454
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 140 865**	**2 786 985**

BL ELIASMARKEN 1
ORG.NR. 950055286, KLIENTNR. 6119

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 013 192	5 839 164	6 097 000	6 420 000
Vaskeri	9	47 206	0	0	40 000
Ladeinntekter elbil		162 244	128 656	160 000	100 000
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 232 642**	**5 967 820**	**6 257 000**	**6 560 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-29 716	-26 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 905	-11 369	-12 000	-12 400
Forretningsførerhonorar		-177 325	-170 505	-180 000	-188 100
Konsulenthonorar		-166 426	-64 798	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-934 077	-324 776	-335 000	-305 500
Forsikringer		-424 217	-385 745	-421 000	-490 000
Kommunale avgifter	8	-1 156 292	-1 030 842	-1 159 000	-1 252 600
Energi/fyring	10	-197 110	-207 938	-206 000	-206 000
TV-anlegg/bredbånd		-638 820	-571 320	-638 000	-658 000
Andre driftskostnader	11	-409 139	-199 321	-272 000	-490 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 343 511**	**-3 176 330**	**-3 439 000**	**-3 841 100**
DRIFTSRESULTAT		**1 889 131**	**2 791 490**	**2 818 000**	**2 718 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	98 284	80 767	0	0
Finanskostnader	13	-2 631 783	-2 751 067	-2 763 000	-2 450 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 533 499**	**-2 670 300**	**-2 763 000**	**-2 450 000**
ÅRSRESULTAT		**-644 368**	**121 190**	**55 000**	**268 900**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	121 190		
Udekket tap		-644 368	0		

BL ELIASMARKEN 1
ORG.NR. 950055286, KLIENTNR. 6119

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 322 163	9 322 163
Tomt		173 025	173 025
Andre varige driftsmidler	15	4	4
Øremerkede bankinnskudd		90 665	60 564
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 585 857**	**9 555 756**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		167 396	147 841
Andre kortsiktige fordringer	16	48 755	98 185
Driftskonto OBOS-banken		1 499 698	797 210
Driftskonto OBOS-banken II		22 900	45 581
Innestående i andre banker		0	1 149 212
Sparekonto OBOS-banken		464 263	643 411
SUM OMLØPSMIDLER		**2 203 013**	**2 881 440**
SUM EIENDELER		**11 788 870**	**12 437 195**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	17	-37 710 836	-37 066 468
SUM EGENKAPITAL		**-37 701 836**	**-37 057 468**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	48 104 916	48 104 916
Borettsinnskudd	19	1 238 000	1 238 000
Annen langsiktig gjeld		85 642	57 293
SUM LANGSIKTIG GJELD		**49 428 558**	**49 400 209**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 258	79 366
Påløpte renter		12 889	15 088
SUM KORTSIKTIG GJELD		**62 147**	**94 454**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 788 870**	**12 437 195**
Pantstillelse	20	49 343 000	56 238 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 2603.2026
Styret i Bl Eliasmarken 1

Iben Lerånn Instebø Lillian Isaksen Verner Håland Kjær

Tor Egil Vikebø Hajah Passawe Størksen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	108 000
Felleskostnader	5 194 552
Tv-anlegg	613 440
Renhold	97 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 013 192**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskud - Heie nabolaget	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-819

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 905
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 905**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-764 101
Drift/vedlikehold VVS	-3 470
Drift/vedlikehold elektro	-28 152
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-118 922
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-3 432
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-934 077**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-261 803
Vann- og avløpsgebyr	-450 315
Feie- og tilsynsgebyr	-41 670
Renovasjonsgebyr	-402 504
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 156 292**

NOTE 9

VASKERI	
Inntekter	47 206
SUM VASKERI	**47 206**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-197 110
SUM ENERGI / FYRING	**-197 110**

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-22 313
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 327
Annen leiekostnad	-122 659
Vaktmestertjenester	-88 290
Vakthold	-11 250
Renhold ved firmaer	-108 032
Andre driftskostnader	-20 083
Andre kostnader tillitsvalgte	-819
Andre kontorkostnader	-4 748
Kontingenter	-18 000
Bank- og kortgebyr	-3 618
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-409 139**

NOTE 12

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	35 269
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 705
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 769
Renter bank	37 541
SUM FINANSINNTEKTER	**98 284**

NOTE 13

FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-2 270 639
Pantegjeldsrenter	-361 005
Renter på leverandørgjeld	-139
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 631 783**

NOTE 14

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	5 371 205
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 950 958
SUM BYGNINGER	**9 322 163**

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Pyramidenett		
Tilgang 2012	43 825	
Avskrevet tidligere	-43 824	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2010	40 000	
Avskrevet tidligere	-39 999	
		1
Vaskemaskin 2		
Tilgang 2011	48 429	
Avskrevet tidligere	-48 491	
		1
Vaskemaskin 3		
Tilgang 2014	71 591	
Avskrevet tidligere	-71 590	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	5 929
Andre kortsiktige fordringer	42 826
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**48 755**

NOTE 17
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 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 48 år.		
Opprinnelig 2023	-48 212 771	
Nedbetalt tidligere	107 855	
Nedbetalt i år	48 104 916	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 47 år., avdragsfritt frem til 01.12.25		
Opprinnelig 2025	-48 104 916	
		-48 104 916
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-48 104 916**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/01-2026**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026	
1, 22, 31, 42, 83, 84		100
85, 86, 87, 88, 89, 90		100
2, 11, 12, 21, 32, 41		150
52, 54, 56, 58, 60, 62		200
64, 66, 68, 70, 72, 74		200
76, 78, 80, 82		200
3, 5, 7, 9, 24, 26		250
28, 30, 33, 35, 37, 39		250
44, 46, 48, 50, 51, 53		250
55, 57, 59, 61, 63, 65		250
67, 69, 71, 73, 75, 77		250
79, 81		250
4, 6, 8, 10, 13, 14		300
15, 16, 17, 18, 19, 20		300
23, 25, 27, 29, 34, 36		300
38, 40, 43, 45, 47, 49		300

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 238 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 238 000**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 238 000
Pantelån	48 104 916
TOTALT	**49 342 916**

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

Bygninger	9 322 163
Tomt	173 025
TOTALT	**9 495 188**

Til generalforsamlingen i BL Eliasmarken 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert BL Eliasmarken 1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på 644 368. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 27. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 7.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.26
Selskapsnummer: 6119 **Selskapsnavn:** BL ELIASMARKEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Iben Lerånn Instebø er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stian Bøe Almeland og Ragnhild Anna Hoff Husøy er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200.000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Vedtektsendring, ny bestemmelse om innstalasjon varmepumper

Ny bestemmelse med retningslinjer vedtatt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Hajah Passawe Størksen
- [ ] Tor Egil Vikebø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ragnhild Anna Hoff Husøy
- [ ] Stian Bøe Almeland

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Hajah Passawe Størksen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Tor Egil Vikebø

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim