Eikeveien 4, 5063 BERGEN



PROPR.NO

Selger
Sigridur Thorisdottir
47757898

Prisantydning
1 220 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4601 Gnr. 13 Bnr. 465 Andelsnr. 22

Perfekt hybel for deg som ønsker nærhet til byen , men samtidig fredelig omgivelse.

PRISANTYDNING
kr 1 220 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 449 191 kr

TOTALPRIS
kr 1 669 191 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 6 700 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 930 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
18kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
407kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1960





Kamera ringeklokke,ved siden av døren.

















Stikk kontakt tilgjengelig for kjøleskap.



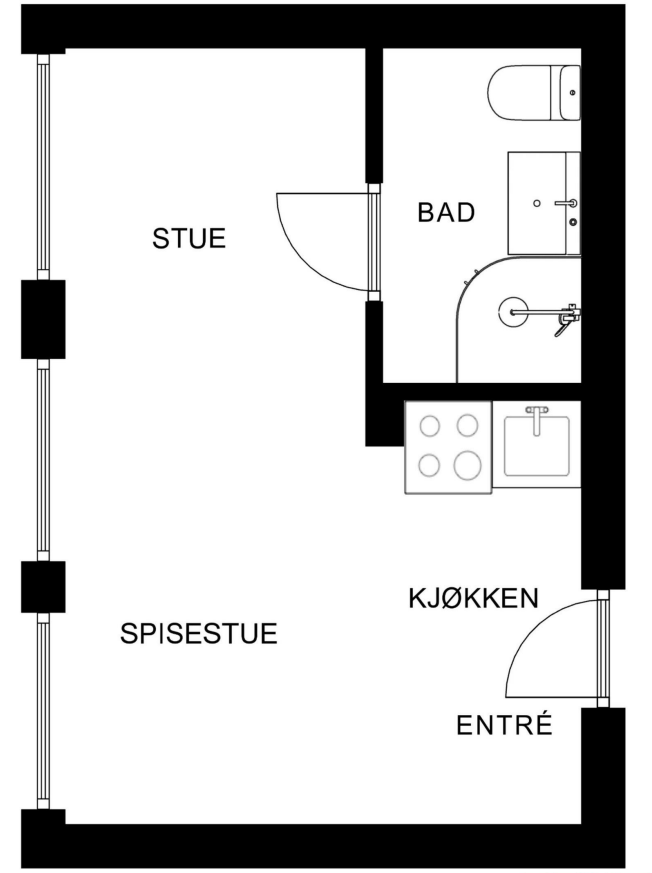

Eikeveien 4
PARKERING FORBUDT







lekeplass/oppholdplass i bakgården.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velholdt 1-roms hybel i 3. etasje, perfekt for studenter/førstegangskjøpere/pendlere! Hybelen ble forbedret i 2026, med nymalte vegger og nye fronter på kjøkken, samt ny vask/skap på badet. Hybelen har gjennomgående bra standard, og består av:
bad, stue/soverom. God takhøyde og store vinduer.
Hyggelig nabolag og kort vei til kollektivtransport, matbutikker, kafeer og annet. Parkeringsplasser utenfor mot betaling,hvor det er førstemann til mølla.
Stort felles vaskerom i kjeller og bod som hører til hybelen, sykkelparkering samt felles bakgård.

Muligheter for utleie i 3 år, etter bebodd av eier eller nærmeste familie i 1 år.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet og kort vei til både bybane og bussforbindelser ved Wergeland! Butikker, treningssenter og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand til HVL og Haukeland sykehus. De fleste studieinstitusjoner er bare en kort sykkel- eller bybanetur unna.
Kort fortalt:
- "Alt" inkludert i mnd. felleskostnader. Kun innboforsikring kommer i tillegg. A konto strøm.
- God standard (ingen TG3).
- Ingen forkjøpsrett og laget har IN-ordning.
- Kort vei til Brann stadion, butikker og byfjell.
- Kort gangavstand til bybanestopp på Wergeland.
- Lave bokostnader og perfekt balanse mellom byliv og ro.
- Ingen fellesplikter.

Velkommen

Annet

Omkostninger

1 220 000 kr (Prisantydning)
449 191 kr (Andel av fellesgjeld)
---
1 669 191 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

1 678 481 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

NITO

Boligbygg med flere boenheter

Eikeveien 4, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 13, bnr. 465

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 18 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1546 **Referansenummer:** OQ9230

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje,, tilhørende «Borettslaget Eikeveien 4» med tilsammen 27 borettslagsandeler.

Bygget ble oppført i 1960.

Felles vaskekjeller.

Bod i kjeller.

Seriekoblede røykvarslere for bygget.

Brannslange på fellesgang i etasjen.

Felles varmtvann for bygget. 3 stk Oso varmtvannstanker på henholdsvis 287 liter pr. enhet. Tankene er fra 1997.

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, varmesentral etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG).
På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Murbygg med flat takkonstruksjon.

På generelt grunnlag opplyses det at takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer. Vinduene har lufteventiler.
Vinduene har lufteventiler. Åpner og lukker fint.
Ytterdør i glatt utførelse.
Døren åpner, lukker og låser fint.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv.
Malte platevegger (strie).
Malt betonghimling med tradisjonell belysning.
Etasjeskille utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Ddt gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad settes utifra retningsavvik i betongdekke.

Glatt, formpresset innerdør mellom stue og bad.
Døren åpner og lukker fint.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dagens eier har montert vask og underskap.
Platevegger belagt med strie.
Keramiske fliser på 2 av veggene i dusjsonen. Den tredje veggen i dusjsone mot stue og øvrige vegger er platevegger belagt med strie med sokkelfliser nederst på vegger mot gulv.
Nedsenket, malt platehimling.
Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv. Temperatur stod på 33 grader, men kun lunk i gulvet.
Opp til dørterskel: ca. 35 mm.
23 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder (wc og håndvask) til sluk.
Plastsluk med synlig klemring i dusjsonen.

Håndvask med underskap. Speil over vask. Belysning over speil.
Dusdører i glass som også vender innover for effektiv plassutnyttelse.
Gulvmontert wc.
Hyller oppe på vegger og skap over wc.
Enkel stikkontakt ved belysning.
Ventilasjonsavtrekk oppe på vegg i dusjsonen (mekanisk avtrekk).
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Avtrekket er felles med kjøkkenavtrekk.
Hulltaking ble gjennomført fra stueside som tilstøter badets dusjsone.
Bunnsvill er montert dypere enn listverk (stue). Utstyr til

Beskrivelse av eiendommen

måleinstrument ble derfor senket så langt ned som mulig.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Laminert benkeplate. Fliser over benkeplate. Plate med flisebelegg i fortsettelsen av keramiske fliser. Enkel stålkum.
Stekeovn, platetopp.
Dobbel stikkontakt over vask.
Enkel stikkontakt oppe på vegg over p,atetopp.
Mekanisk avtrekk (Flexit universal skapvifte).
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber med plastkappe.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduer.
Mekansisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Sikringsskap montert i fellesgang (3. etasje).
Automatsikringer.
Det er ikke montert kursfortegnelse.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

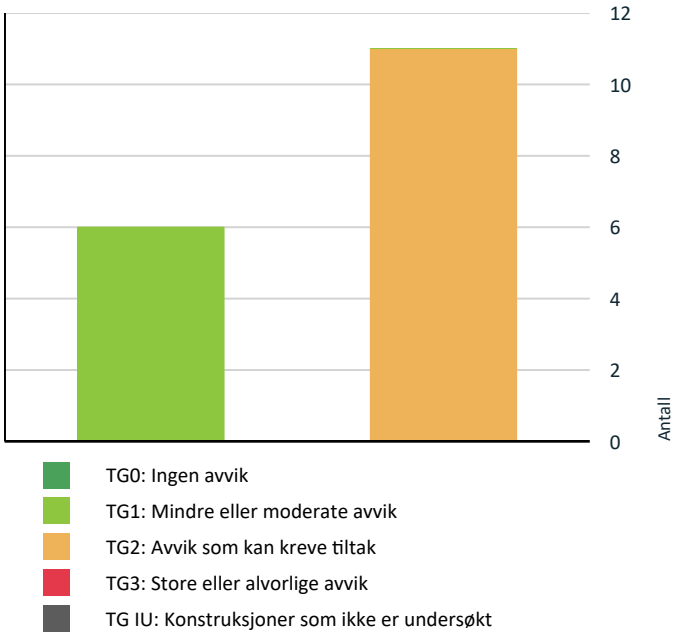
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Stedvis behov for oppgradering.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer. Vinduene har lufteventiler.
Vinduene har lufteventiler. Åpner og lukker fint.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Vindu til høyre sett innenfra åpner ikke utover barnesikring. Den mangler den hvite pladtkappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre funksjonen ved at det monteres ny plastkappe, hvis mullig.



3 åpningsvinduer i stue.

TG 2 Dører

Ytterdør i glatt utførelse.
Døren åpner, lukker og låser fint.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Døren er ikke brannklassifisert ved merking på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.



Ytterdørens utside.



Ytterdørens innside.a

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminat på gulv.
Malte platevegger (strie).
Malt betonghimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men det vil være naturlig å oppgradere boligen.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater. innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

Tilstandsrapport





Radiatorer i stue er koblet ut.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Ddt gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad settes utifra retningsavvik i betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Glatt, formpresset innerdør mellom stue og bad.
Døren åpner og lukker fint.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

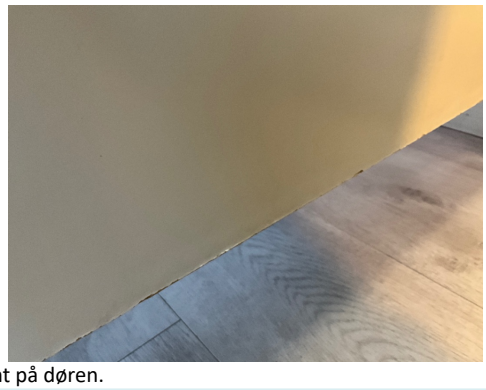
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.
Det kan eventuelt pusses og males nede på dørblad (må isåfall ha riktig fargekode).



Dør fra stue til bad.



Nedre kant på døren.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dagens eier har montert vask og underskap.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Platevegger belagt med strie.
Keramiske fliser på 2 av veggene i dusjsonen. Den tredje veggen i dusjsone mot stue og øvrige vegger er platevegger belagt med strie med sokkelfliser nederst på vegger mot gulv.
Nedsenket, malt platehimling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Mugg/ svertesopp i overganger gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men badet er av eldre dato, og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.
Il tillegg er det ikke anbefalt med platevegg idusjsonen, selv om plateveggen er på motsatt side av dusjarmaturet.



Mugg/ svertesopp i hjørner.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv. Temperatur stod på 33 grader, men kun lunk i gulvet.
Opp til dørterskel: ca. 35 mm.
23 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder (wc og håndvask) til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men badet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk og synlig klemring.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap. Speil over vask. Belysning over speil.
Dusdører i glass som også vender innover for effektiv plassutnyttelse.
Gulvmontert wc.
Hyller oppe på vegger og skap over wc.
Enkel stikkontakt ved belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.



44,5 cm. åpning mellom dusjdør og baderommets dørkarm.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsavtrekk oppe på vegg i dusjsonen (mekanisk avtrekk).
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Avtrekket er felles med kjøkkenavtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført fra stueside som tilstøter badets dusjsone.
Bunnsvill er montert dypere enn listverk (stue). Utstyr til måleinstrument ble derfor senket så langt ned som mulig.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



Fuktmåling.



Hullet ble lukket med et blindlikk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning - 2

Stekeovn, platetopp, montert i regi av eier.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Laminert benkeplate. Fliser over benkeplate. Plate med flisebelegg i fortsettelsen av keramiske fliser. Enkel stålkum.
Stekeovn, platetopp.
Dobbel stikkontakt over vask.
Enkel stikkontakt oppe på vegg over p,atetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er ikke montert komfyrvakt, lekkasjesikring, oppvaskmaskin eller kjøleskap/ fryseskap.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





Skapdør over platetopp



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk (Flexit universal skapvifte).
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.





Flexit universal skapvifte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Røropplegg under kjøkkenvask. Irr på rør (kobber reagerer med fukt og luft). Dette er korrosjon (oksidasjon) og kan over tid svekke røret hvis det ikke stoppes/ behandles.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under håndvask, bad.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduer.
Mekansisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap montert i fellesgang (3. etasje).
Automatsikringer.
Det er ikke montert kursfortegnelse.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Inntak og sikringsskap

2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

Generell kommentar

Det er ikke montert bakplate for å skjule elektriske ledninger. Det er ikke montert kursfortegnelse.

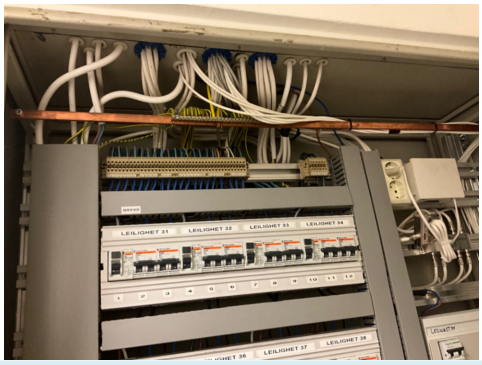
Tilstandsrapport



Sikringer for leiligheten er merket med nr. 36.



Felles sikringsskap i fellesgang.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert brannstige på utsiden av stuevindu(er).

anbefales å montere brannstige.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

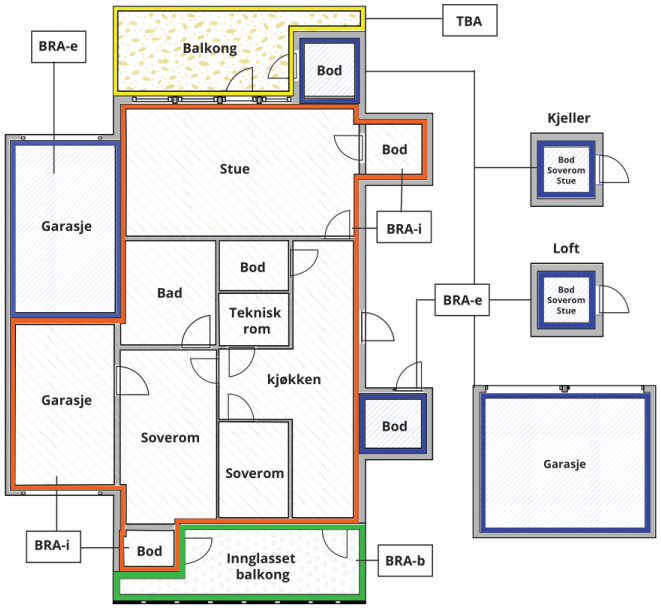
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	18	3		21	
Kjeller		3		3	
SUM	**18**	**6**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, bad		
Kjeller	Bod		

Kommentar

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger eller eventuelle innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Stue/ kjøkken: 14,59
Bad: 2,51
Bod: 2,60 (i kjeller)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	18	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-rom gjelder bod i kjeller (ut av bygget forbi bakplass).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Sindre Thor Hellesvik	Representant for eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	465		0	406.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eikeveien 4

Hjemmelshaver
Borettslaget Eikeveien 4

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4	990078769			Thorisdottir Sigridur

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet på Minde, samtidig fredelig og skjermet. I underkant av 3,5 km. til Bergen sentrum (togstasjonen). I området; matbutikker, god offentlig kommunikasjon/ bybane, skoler, barnehager, Haukeland Sykehus, høyskole, treningssenter spisesteder. Gode turmuligheter i nærområdet. Ulriken (643 m.o.h), i området (til fots eller ved å ta Ulriksbanen).
Brann stadion i gangavstand.
Gode treningsanlegg i området ved Brann stadion/ Haukelandshallen. Det er også treninganlegg i området Bergenshallen (skøytehall) og Gimlehallen.
13 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Det meste av boligmassen opptar tomten.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	16.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Egenerklæring

Eikeveien 4, 5063 BERGEN

19 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eikeveien 4	Eikeveien 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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 selger

Selger

Thorisdottir, Sigridur

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra tak som blei utbedret av borettslaget , det blei ingen skade i denne leiligheten. Mer info ligger i dokumentene.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Thorisdottir, Sigridur	**2026-01-19**

Identification

bankID Thorisdottir, Sigridur

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Thorisdottir, Sigridur	19/01-2026 11:51:51	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Thorisdottir, Sigridur
Eikeveien 4, 5063 BERGEN

Vår ref.: 0386-1-022
Dato: 27.11.2025

Deres henvendelse av 27.11.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 022 i Borettslaget Eikeveien 4 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Eikeveien 4
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	990078769
Seksjons-/andelsnr.:	022
Seksjons-/andelseier:	Thorisdottir, Sigridur
Adresse:	Eikeveien 4, 5063 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP3783394

Fellesutgifter:

Lån nr: 301346; Akonto renter IN lån	2 521,90	Månedlig
Lån nr: 301346; Akonto avdrag IN lån	830,56	Månedlig
TV og bredbånd	500,00	Månedlig
Felleskostnader	3 244,00	Månedlig
Akonto strøm	350,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 7 446,46

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Eiendomskreditt As
Lånenr.:	301346
Lånebeskrivelse:	Eiendomskreditt
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	449 191,44
Total saldo lån:	8 815 403,04
Innfrielsesdato:	15.09.2046

Fellesgjeld pr. 27.11.2025: 449 191,44

Total fellesgjeld for Borettslaget Eikeveien 4 pr. 27.11.2025: 8 815 403,04

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Finn Sæbø
Styrets e-post:	eikeveien4@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	681 472
Andel formue pr 31.12.2024	6 711

Bygning/eiendom

Byggeår	2007
Gårds-/bruksnr:	13/465

Særskilte opplysninger

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

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Det er ikke forkjøpsrett i laget.

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

Det er felles innkjøp av strøm i laget. Àkonto strøm faktureres på giro for felleskostnader. Selger må evt ta initiativ til å melde avlesing til ansvarlig i laget. Ved salg skal megler holde tilbake kr 3 000,- i oppgjøret.

Borettslaget har IN ordning - individuell innbetaling av fellesgjeld. Finansleien blir avregnet i juni og desember hvert år.Ved eierskifter vil selger få tilsendt avregning til og med måned for overtakelse.

Følgende rettighet/heftelse er tinglyst i Kartverket på borettsandel 25, 26 og 27: Den til enhver tid eier av andel nr 25, 26 og 27 har ansvaret for ytre vedlikehold, herunder utbedring av andelen. Dette i henhold til avtale mellom Borettsalget Eikeveien 4 og Minde Allé AS datert 7. mars 2013 § 5 punkt 4.

Andel 25, 26 og 27 er fritatt for forpliktelsen til å betjene felleslånet, men de har et ansvar ved mislighold på linje med de øvrige andelseierne.

Andel 25, 26 og 27 skal ikke ha akonto strøm eller være med på strømavregning da disse har separate abonnement hos kraftleverandør. Ved eierskifte må disse ivareta strømavlesning selv.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL
E-post: Meglerpakke@bob.no

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4

Sted: **Trappeoppgangen Eikeveien 4**

Dato: 09.04.2025

Møtet ble åpnet av: Finn Sæbø

Til stede fra styret: Thomas Reite

Thorsteinn Thorarensen

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 6

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 9

Sensitivity: Internal

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: Finn Sæbø

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Thomas Reite

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: ASKIL TVEITANE OG BEATA MIRECKA

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: Ingen valgt

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

Sensitivity: Internal

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Styreleder orienterte muntlig om de viktigste punktene

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024.

Styreleder orienterte om de viktigste momentene.

Vedtak: Godkjent

4. 1 Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Styrehonorar kr. 25.000,- som er identisk for 2024

Vedtak: Godkjent

4.2 Ekstraordinært vederlag til styremedlemmer generelt for 2024

Lekkasjesaken fra takterrassen til leiligheten i 4 etg. har det blitt lagt ned vesentlig mer tid enn det som kan påregnes innenfor normal definisjon av styrearbeid.
Det har medgått mange timer på dagtid hvor man har måtte være borte fra ordinær jobb.
Med dette som bakgrunn bør det for 2024 vedtas ett ekstraordinært styrehonorar på kr. 25.000,- for styremedlemmer generelt som kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste og fritid.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir aksept for ekstraordinært styrehonorar for styremedlemmer generelt for 2024 på kr 25.000,-

Vedtak: Godkjent

Sensitivity: Internal

4.3 Vederlag til Ekstern styreleder

Forslag:
Generalforsamlingen vedstår vedtak fattet på Generalforsamlingen i 2022 med kr 50.000,- , pr år for årene 2023 & 2024

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre

Forslag til kandidater:

Styreleder_	**Finn Sæbø**	**2025 - 2027**
Styremedlem	Thorsteinn Thorarensen	**2025 – 2027**

Vedtak: Valgt

Styresammensetning etter Generalforsamling er da slik:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Finn Sæbø	2025 - 2027
Styremedlem	Thorsteinn Thorarensen	2025 - 2027
Styremedlem	Thomas Reite	2024 - 2026

Valgkomite 2024

- Ingen forhåndsmeldte kandidater

Vedtak:

Valgkomitee	**Navn**	**Periode** (fra – til)
	ASKIL TVEITANE	2024 – 2025
		2024 - 2025

Sensitivity: Internal

6. Andre saker

Ingen andre saker innkommet

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Sensitivity: Internal

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

I BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4

DATO: 09.april KL 1800

STED: Trappeoppgangen i Eikeveien 4

VEDLAGT FØLGER DAGSORDEN

BERGEN 20. mars 2025

Finn Sæbø
Styreleder

****

Klipp av – leveres ved inngangen

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

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

___ Jeg møter som andelseier /ektefelle / samboer av andelseier

___ Jeg møter med fullmakt fra andelseier

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

Sensitivity: Internal

DAGSORDEN

1. ***Konstituering***

    a) Godkjenning av innkalling

    b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)

    c) Valg av møteleder

    d) Valg av referent/protokollfører

    e) Valg av protokollunderskriver

    f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

    g) Godkjenning av dagsorden

2. ***Behandling av styrets rapport 2024***
3. ***Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024***
4. ***Vederlag til styre***
5. ***Valg***
6. ***Innkomne saker fra beboerne***

Styret i Borettslaget Eikeveien 4

Sensitivity: Internal

2 Behandling av styrets rapport 2024

Sensitivity: Internal

STYRETS RAPPORT FOR 2024 FOR BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4

1. Lagets virksomhet

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Finn Sæbø

Styremedlem: Thomas Reite
Styremedlem: Thorsteinn Thorarensen

2.2 Møtevirksomhet

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

Også 2024 har vært ett utfordrende år grunnet taklekkasje og utbedring av hele takterrassen.
Styret har hatt god kommunikasjon via epost gjennom året.

I all hovedsak har styret vært engasjert med oppfølging av utbedringsarbeidene av taklekkasjen og oppfølging av erstatningssaken mot Sameiet Trikkesløyfen.
Det har vært avholdt flere møter med borettslagets advokat i forberedelsene for rettsaken som gikk for Hordaland Tingrett 09.04.2024 til 11.04.2024.
Videre har det blitt lagt ned stor innsats fra styret og BOB's side med å skaffe finansiering av tilleggslån på 7.200.000,- for å dekke kostnadene til utbedringen av taket.
I forbindelse med ankesaken som gikk for Gulating Lagmannsrett 10.02.2025 og 11.02.2025 ble det også avholdt en del møter med vår advokat i forkant av rettssaken.

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

Sensitivity: Internal

Dokumentet er elektronisk signert

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

2.3 Saker det har vært jobbet med i 2024

2024 har vært ett år hvor hovedfokus har vært på økonomi og likviditer. Det har derfor ikke vært foretatt noen investeringer.
Alt fokus har væt på utbedring av tak og forberedelse til rettsaker og økonomi til å opprettholde likviditet til å betale løpende faste kostnader

2.3 Saker under arbeid og planlegging

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

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 27 andeler fordelt på:

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

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

Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 10.000-

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

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

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

Sensitivity: Internal

Dokumentet er elektronisk signert

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

Det er ingen Juridiske andelseiere av boligene

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

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

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

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

Kommentarer til regnskapet:

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

Laget har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr 210.754-

Borettslaget vil med de begrensete disponible midler være nødt til å se nøye på hva man bruker penger på fremover.
Selv med ett nøkternt pengebruk fremover vil borettslaget ha utfordringer med å ha midler til å dekke kostnader relatert til vedlikehold som fremtvinger seg som følge av elde og slitasje.
Det er styrets håp og tro at når borettslaget blir tilført de midler som Sameiet Trikkesløyfen er dømt til å betale borettslaget vil borettslaget stå bedre rustet til å takle fremtidig vedlikehold og oppgraderinger..

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

Sensitivity: Internal

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

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 5.007.692,-

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Styret arrangerte ingen dugnader i 2024.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø*:*

Borettslaget har ingen ansatte.

8. Likestilling

Borettslaget har ingen ansatte.
Styret består av 3 menn. Styret skulle gjerne sett bedre likevekt mellom kjønnene.

9. HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Borettslaget er lovpålagt å drive Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid gjennom «Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter» (også kalt internkontrollforskriften).
Styret kan opplyse at laget oppfyller kravene i Internkontrollforskriften.

10. Forurensning av det ytre miljø

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

Underskrifter:
Styrets rapport er gjennomlest og attesteres herved av samtlige styremedlemmer:

Dato:_____

Finn Sæbø (sign.)
Styreleder

Thomas Reite (sign.)
Nestleder

Thorsteinn Thorarensen (sign.)
Styremedlem

Sensitivity: Internal

Sensitivity: Internal

Dokumentet er elektronisk signert

0386_rapport fr...

Name	Date
Reite, Thomas Mårstøl	**2025-03-18**

Identification

bankID Reite, Thomas Mårstøl

Name	Date
Thorarensen, Thorsteinn	**2025-03-18**

Identification

bankID Thorarensen, Thorsteinn

Name	Date
Sæbø, Finn	**2025-03-18**

Identification

bankID Sæbø, Finn

SIGNICAT

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

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Sensitivity: Internal

Borettslaget Eikeveien 4
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Borettslaget Eikeveien 4
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Eikeveien 4
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Eikeveien 4
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Borettslaget Eikeveien 4

Finn Sæbø	Thomas Mårstøl Reite	Thorsteinn Thorarensen
Styrets leder	Nestleder	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og annen kontantytelse

Note 5 - Styrehonorar

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

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

Note 7 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Note 10 - Rehabilitering

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

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

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

Årsresultat: -214 636

Eiendeler: 36 102 147

Egenkapital: 12 078 381

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Driftsresultat før og etter IN

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Eiendomskreditt As		
Renter 31.12.24: 7,15%, løpetid 40 år		
Opprinnelig 2006	16 251 900	
Nedbetalt tidligere	6 497 594	
Nedbetalt i år	183 354	
Lånesaldo 31.12		9 570 952
Beregnet innfrielsesdato: 01.10.2046		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 0 år		
Opprinnelig 2024	6 400 000	
Nedbetalt tidligere	6 400 000	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2024		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 1 år		
Opprinnelig 2024	6 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 800 000	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 21.12.2024		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 29 år		
Opprinnelig 2024	7 200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		7 200 000
Beregnet innfrielsesdato: 25.01.2054		
Sum langsiktig gjeld		**16 770 952**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2029**
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 056 455

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 15 -Individuell nedbetaling og EK fra IN

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

Restansvar **2024** er 76,14 %

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-0386 Årsopgj...

Name	Date
Thorarensen, Thorsteinn	**2025-03-14**

Identification

bankID Thorarensen, Thorsteinn

Name	Date
Reite, Thomas Mårstøl	**2025-03-18**

Identification

bankID Reite, Thomas Mårstøl

Name	Date
Sæbø, Finn	**2025-03-14**

Identification

bankID Sæbø, Finn

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Eikeveien 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

Rasmussen, Tom
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 11:04:07 UTC

bankID

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

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

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

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

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

SAK 4.1 Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag til vedtak:
Styrehonorar for 2024 er kr 25.000,-

Sak 4.2 Ekstraordinært vederlag til styremedlemmer generelt for 2024

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir aksept for ekstraordinært styrehonorar for styremedlemmer generelt for 2024 på kr 25.000,-

Sak 4.3 Vederlag til ekstern styreleder for 2024

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

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

Sensitivity: Internal

Sak 5 Valg

Følgende er på valg i 2025

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

Finn Sæbø stiller til gjenvalg dersom dette er ønskelig, med samme betingelser som tidligere
Thorsteinn Thorarensen ønsker gjenvalg.

Sak 6 Innkomne saker fra beboerne

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

Sensitivity: Internal

Vedtekter

for Borettslaget Eikeveien 4

Vedtekter av 06.06.2003, revidert på generalforsamling den 04.06.2012.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) 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, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Minde Allè AS kan eie inntil tre andeler som vil oppføres etter stiftelse av borettslaget, og som følge av vedtak om utvidelse av antall andeler, jf vedtektene punkt 8-3 (2) nr 2 og borettslagsloven § 3-2 (2).

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, tausetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 22 i BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4, Organisasjonsnummer 990078769

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.11.2025 kl. 15.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.11.2025 kl. 15.54

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/27066-1/201 17.02.2015 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: NOK 125 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
THORISDOTTIR SIGRIDUR
FØDT: 23.08.1973 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/869994-1/200 28.07.2025 17:37 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 850 000
PANTHAVER : SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
PANTHAVER : SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/7985-2/201 11.10.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 13, Bruksnummer 465 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.11.2025 kl. 15.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.11.2025 kl. 15.54

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/444288-1/200 19.09.2006 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 22 633 686
Omsetningstype: Fritt salg
BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4
ORG.NR: 990 078 769
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1932/900339-2/106 04.06.1932 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

1963/300826-1/106 12.02.1963 **ERKLÆRING/AVTALE**
GRENSEGANGSSAK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/137626-1/200 18.01.2007 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 16 251 900
Panthaver: EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 979 391 285
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/137671-1/200 18.01.2007 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 6 965 100
Panthaver: ANDELSHAVARENE I BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4 V/STYRET
LØPENR: 7454604
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/137671-2/200 18.01.2007 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2007/137626-1

2024/2262024-1/200 19.11.2024 14:13 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 7 200 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/665738-1/200 12.06.2025 21:00 ** TRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1932/900339-1/106 04.06.1932 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 428

2020/1713484-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 13 BNR: 465

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/465/0/0
Utlistet 27. november 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258676254	Grunneiendom	0	Ja	406,7 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60120000	30	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 140, MFL., FANAHALLKVARTALET	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.2010	200614727	35,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60120000	750 - Felles lekeareal	35,0 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60120000	30	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 140, MFL., FANAHALLKVARTALET	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.2010	200614727	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60120000	990 - Annet kombinert formål	65,0 %
60120000	730 - Felles parkeringsplass	35,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60120000	661 - Bevaring av bygninger	65,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S20	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	99,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	11,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
61160000	34	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND	3	200904346

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62190000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 402 MFL., FALSENS VEI SØR	3	201123180
560000	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)	3	199938323
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
9730000	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	199507335
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
63630000	35	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 169 MFL., EIKEVEIEN	3	201318997
64860000	35	ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN	3	201737864
19010000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND	3	200304844
65150000	35	Årstad. Gnr. 13, bnr. 1132, Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren	3	202220461
16990007	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BJØRNSONS GATE - WERGELAND	3	200715810
30020000	30	ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT	4	-
71200000	35	Årstad. Gnr. 15, bnr. 163 mfl., Nyhaugen	2	202226290
66060000	35	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 210 MFL., DELFELTENE S8 OG S10 MINDEMYREN	3	202220531
30020100	30	ÅRSTAD. GNR 13, WERGELAND	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/265 (mfl.)	301192325	-	Parkeringshus	Rammetillatelse	02.10.2020	201916905
15/607	301222047	-	Parkeringshus	Rammetillatelse	30.06.2023	202312837
13/156	300574035-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.09.2019	201913770
15/211	301539640	-	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	02.10.2025	202418776
13/304	300541003	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	21.01.2016	201519328
13/304	139402502-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	03.02.2015	201415805
159/530	300291120	-	Annen kontorbygning	Meldingssak registrer tiltak	11.04.2012	201206409

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk 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 27. november 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

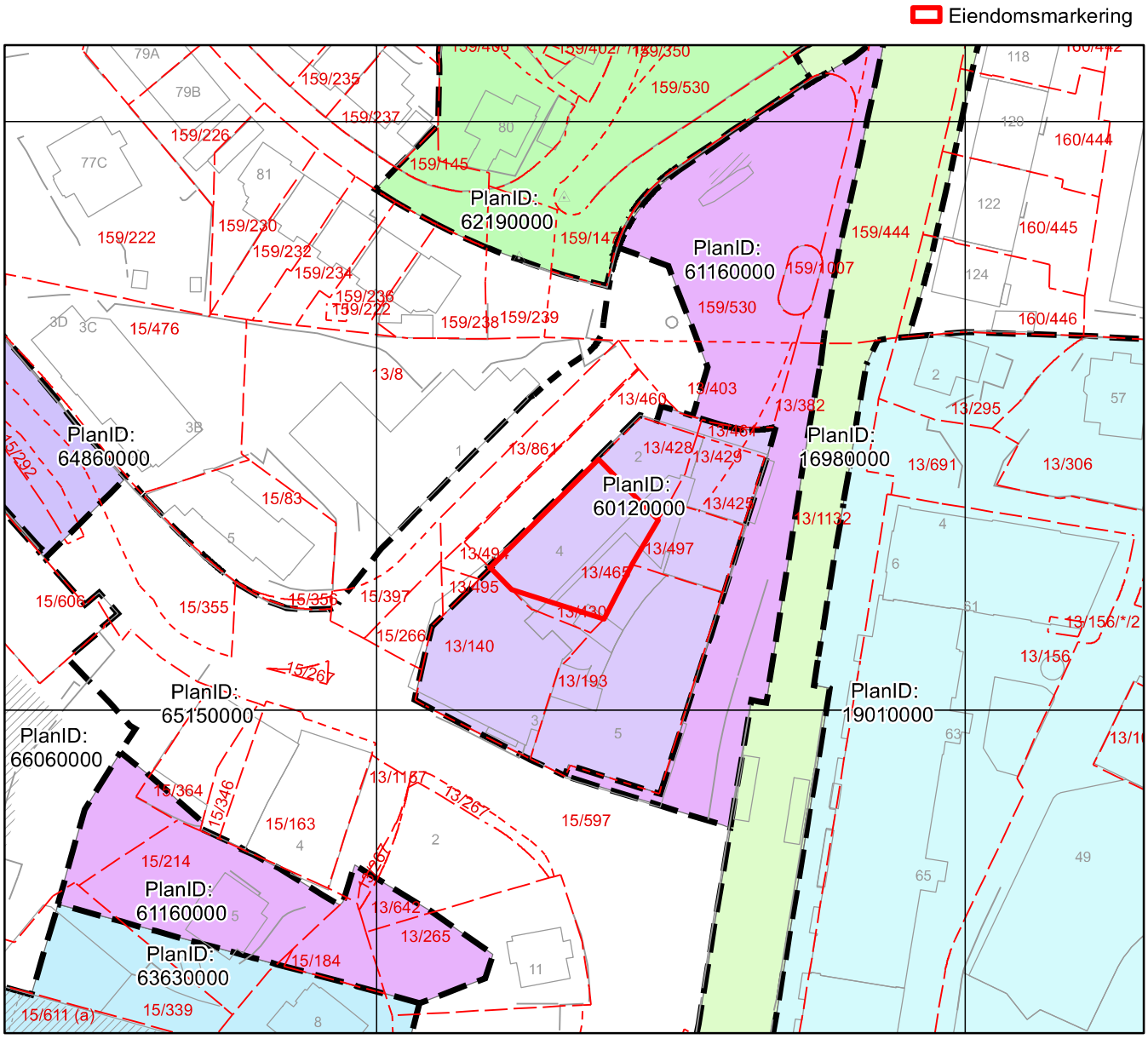
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/465/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Eikeveien 4 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

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:
60120000, 65150000



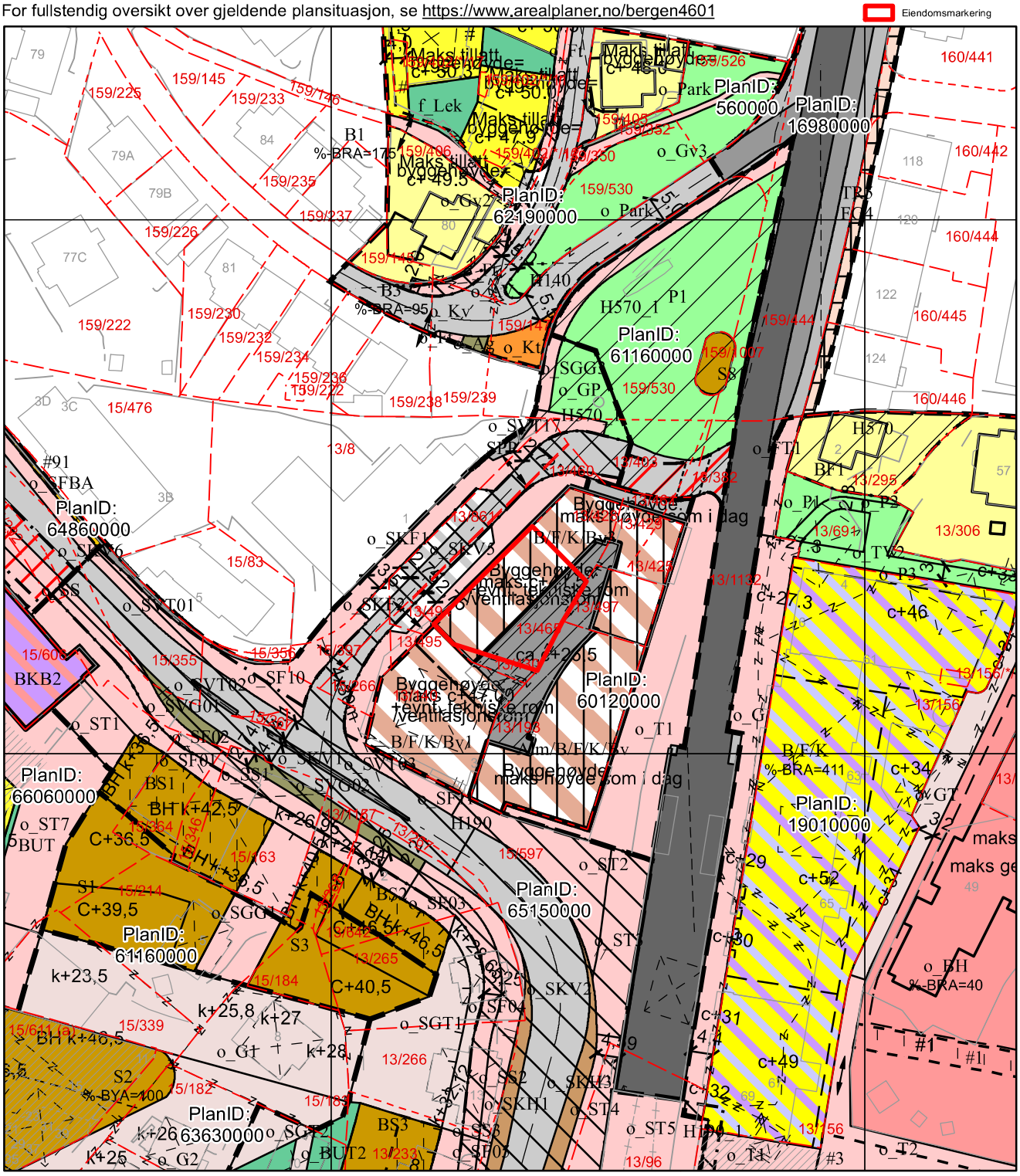
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/465/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Eikeveien 4 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

661 - Bevaring av bygninger

991 - Formålsrekkefølge

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Felles parkeringsplass

Annet kombinert formål

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1161 - Barnehage

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1620 - Gårdsplass

1802 - Bolig, forretning, kontor

1831 - Kontor, tjenesteyting

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2073 - Kollektivholdeplass

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

Reguleringsplan over grunnen

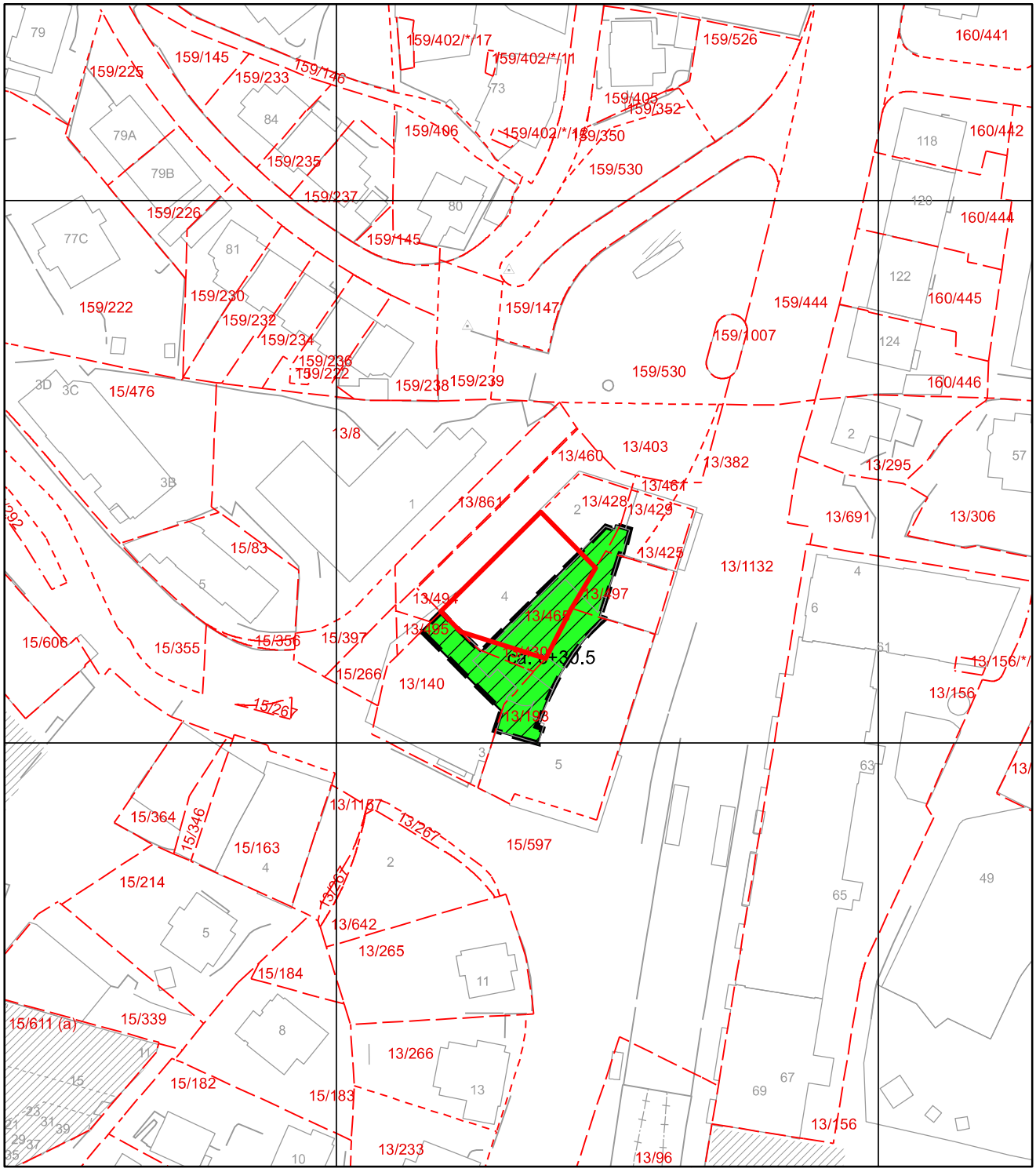
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/465/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Eikeveien 4 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

Felles lekeareal for barn

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

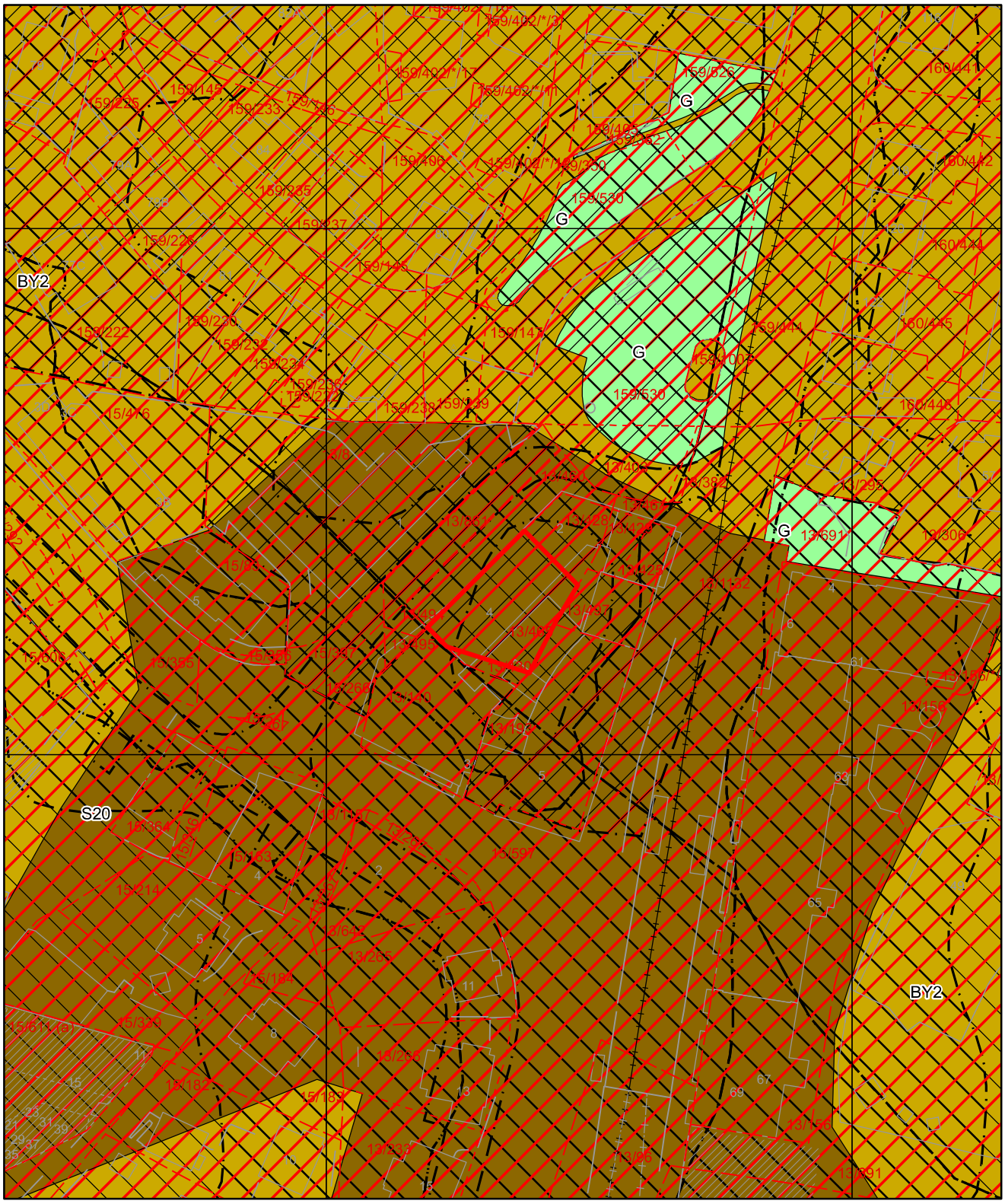
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 27.11.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 13/465/0/0
Adresse: Eikeveien 4 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Bybane - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 01.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 465
Adresse: Eikeveien 4, 5063 BERGEN
Referanse: Eikeveien 4, 5063 BERGEN

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

TRESA A/S
POSTBOKS 163
5046 RÅDAL

Arkiv 5210
Deres søknad av 05.02.97 Vår ref. Snr 975101 Bergen, 10.11.1997
TF/tr

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

Byggeplass:EIKEVEIEN 4 Eiendom: 0-0013-0465

Byggherre :TRESA A/S Adr.: POSTBOKS 163

Ansvarsh. :MILDE EIRIK Adr.:

Arbeidets art: ENDRING Bygningens art: OMINNR. HYBLE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 07.02.97
Byggetillatelse gitt.....: 17.06.97

- En forutsetter at kravene fra heiskontrollen blir utført.

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

T. Førde
Thorbjørn Førde
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Byggemelding nr.: 510/60
Løpenummer: 95/63

Gjenpart

FERDIGATTEST

Storetveit G.nr. 13 B.nr. 465, Eikevegen nr. 4

Arbeidets art : 3-etasjes betongbygg, Industri- og kontor

Byggherre : Edvin Ellingsen

Byggemelder : Erlend Tryti

Ansvarshavende : Erlend Tryti

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

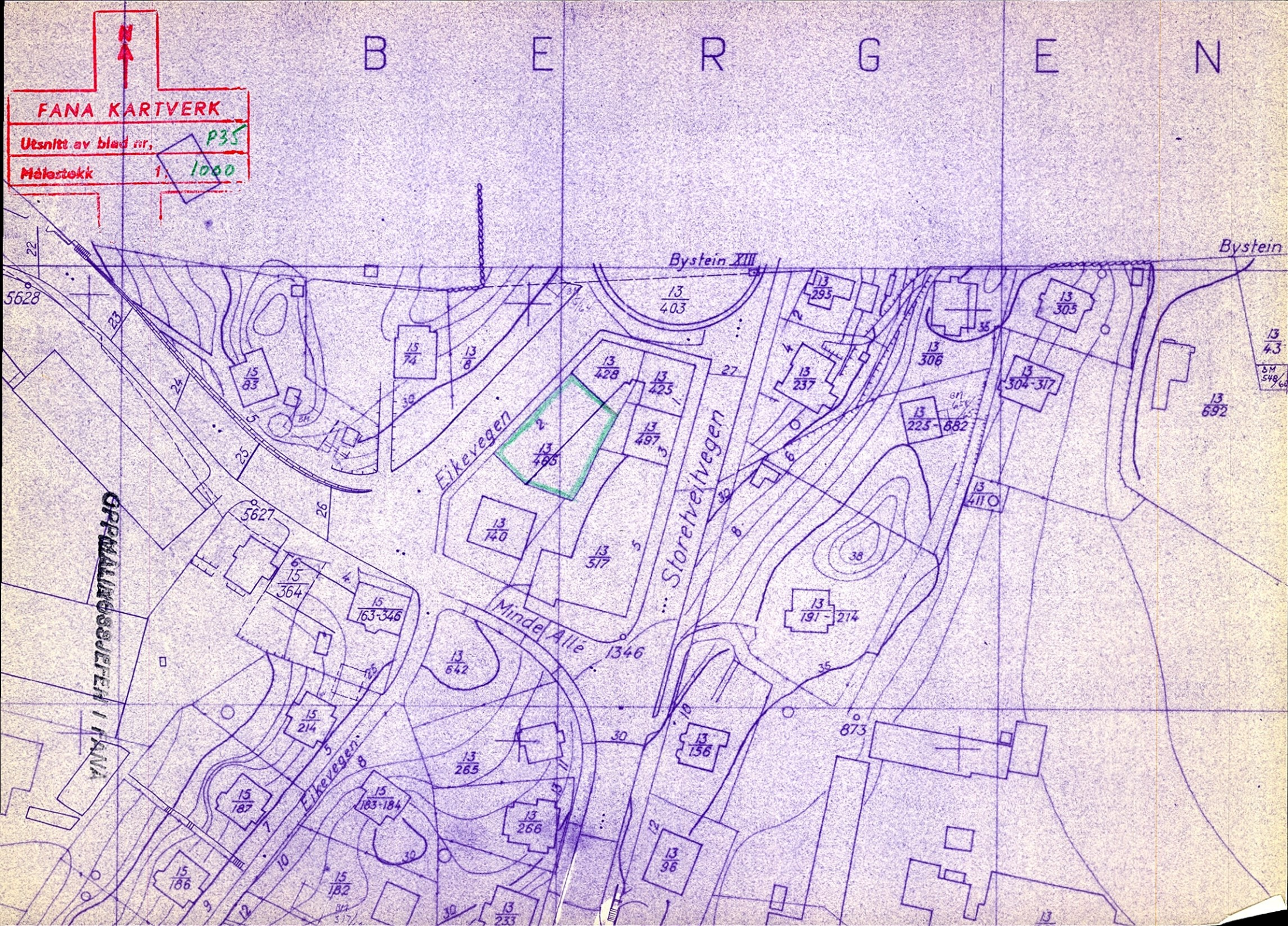
Nesttun, den 14. august 1963.

J. T.

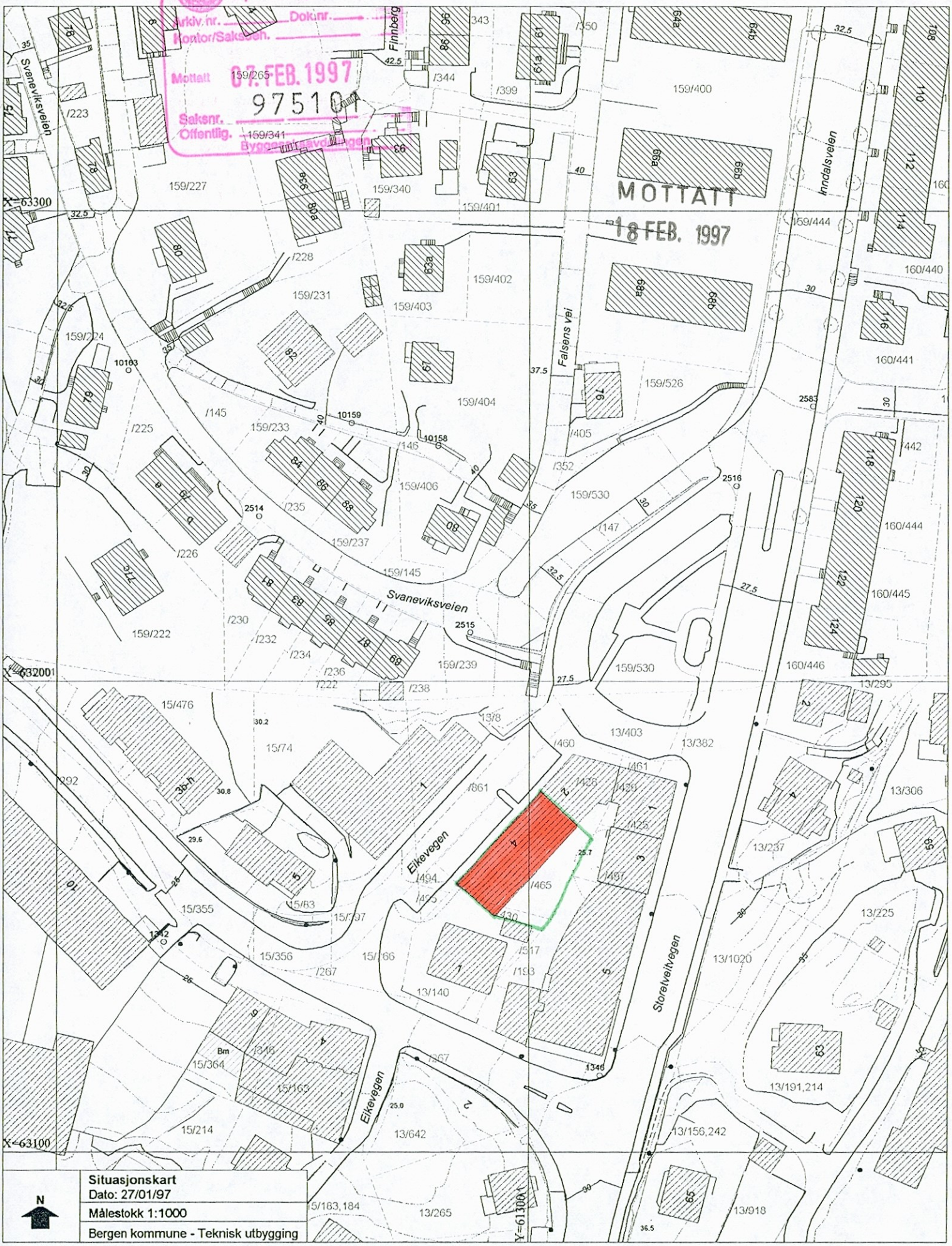
Bygningsinspektør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedkommende i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Rekvisitasalg 3-62

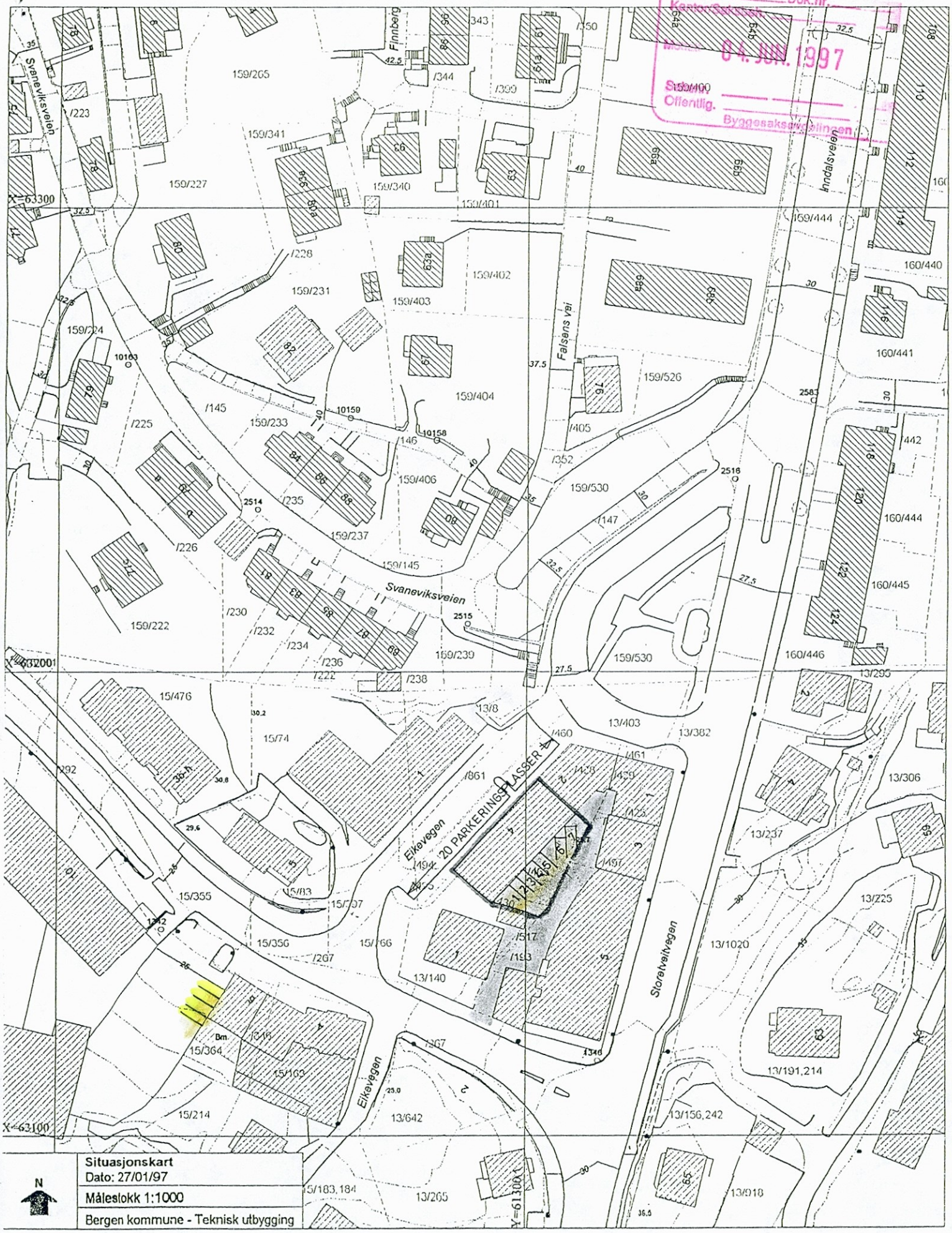

B E R G E N
FANA KARTVERK
Utsnitt av blad nr, P35
Målestokk 1: 1000
Bystein XIII
Bystein
Eikevegen
Storetveitvegen
Minde Alle
Eikevegen
GRENSEN FOR OSLOFJORDEN I FANA
5628
5627
1346
873
13/403
13/295
13/305
13/43
13/306
13/237
13/304-317
13/225-682
13/692
13/411
13/428
13/425
13/487
13/485
13/140
13/517
13/642
13/265
13/266
13/96
13/156
13/191-214
15/83
15/74
13/8
15/364
15/163-346
15/214
15/187
15/183-184
15/186
15/182
13/233

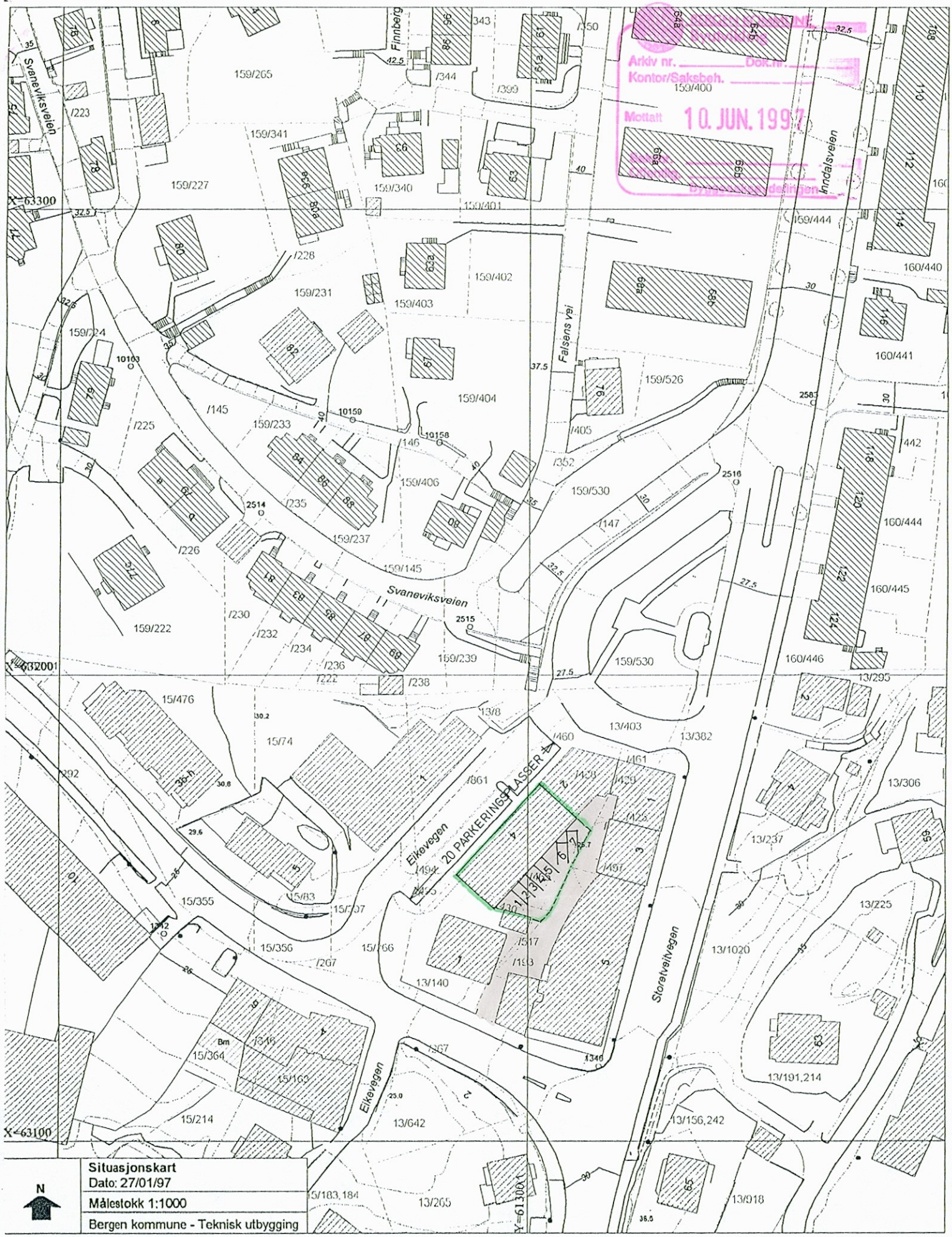
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv.nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig.
MOTTATT
18 FEB. 1997



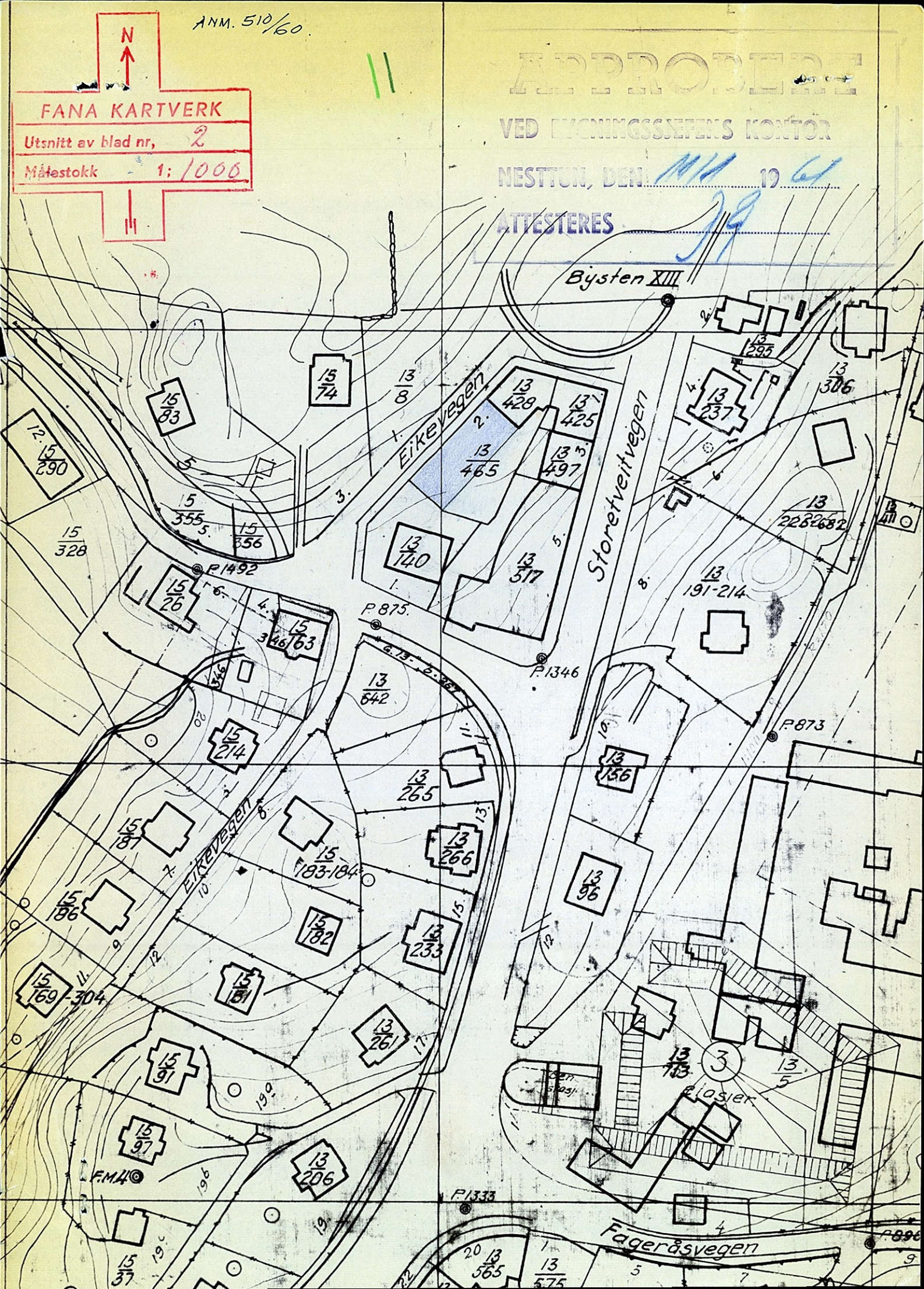
N	**Situasjonskart**
	Dato: 27/01/97
	Målestokk 1:1000
	Bergen kommune - Teknisk utbygging

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
04. JUN. 1997
Offentlig.
Byggesaksavdelingen





Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 10. JUN. 1997


ANM. 510/60.
N
FANA KARTVERK
Utsnitt av blad nr, 2
Målestokk 1: 1000
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 11 19 64
ATTESTERES
Bysten XIII
Eikevegen
Storetveitvegen
Fageråsvegen
P.1492
P.875
P.1346
P.873
P.1333
13/8
13/428
13/425
13/465
13/497
13/140
13/317
13/642
13/265
13/266
13/233
13/261
13/206
13/565
13/575
13/295
13/306
13/237
13/2282
13/682
13/191-214
13/156
13/96
13/113
13/5
15/74
15/83
15/290
15/355
15/356
15/328
15/26
15/346
15/363
15/214
15/181
15/183-184
15/186
15/182
15/169-304
15/91
15/97
15/37
F.M.4
Garasjer

Stikningsskart
vedk. projekt hus
på g. nr 13, b. nr 465
1:100

Nord

Eikevegen

Gr.-isolino

Marine i gjerde øst

Marine i skap

Bolle

Grense?

Rep. linje

(Sløyd grensemål)

Fot-lag

13/428

13/140

13/123

13/502

13/501

13/1

13/5

x+2360

x+2370

x+2350

y+7110

y+7100

y+7090

1000

1034

973

855

393

2,81

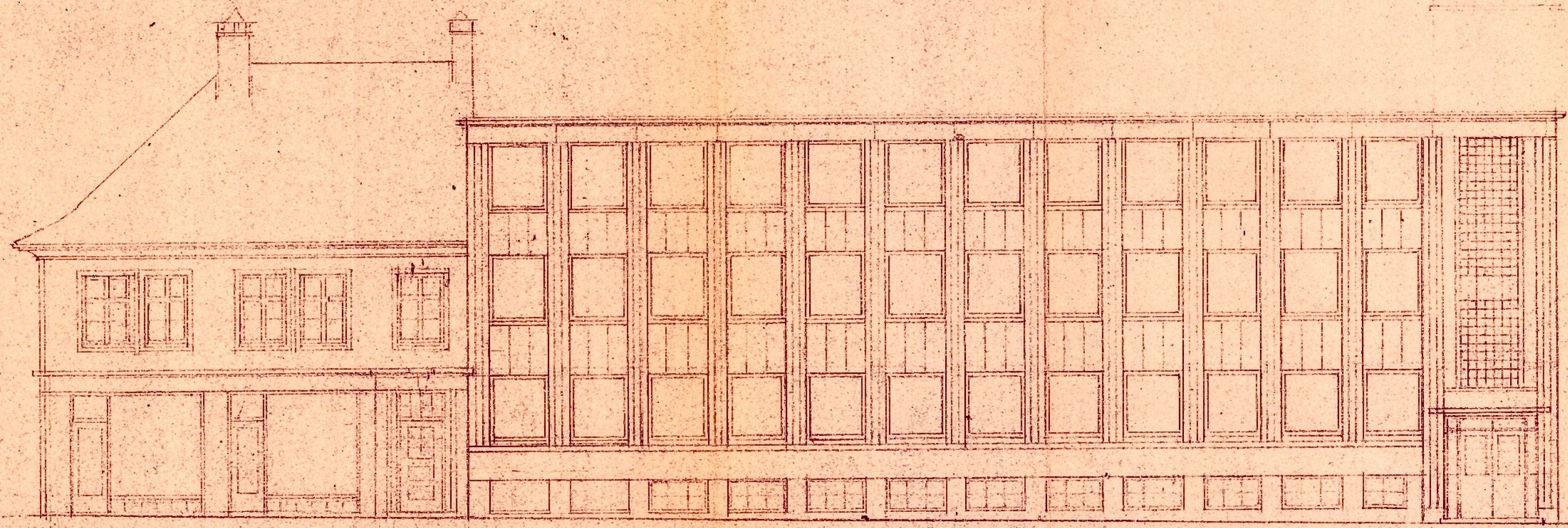
252

1000

1000

1000

Anm.nr. 510 1960
Bygningssjefen i Fana
23. 1. 1962



NR. 2.

BL. 6.
40

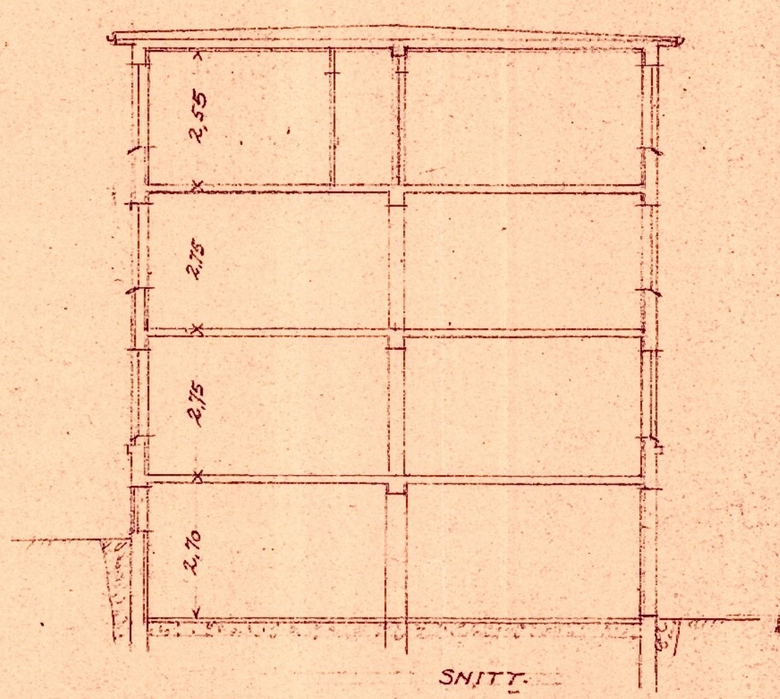
EIKEVEGEN 4.
FASADE MOT EIKEVEGEN. 1:100.

Bergen 10. okt. 1960 · 14-3-61

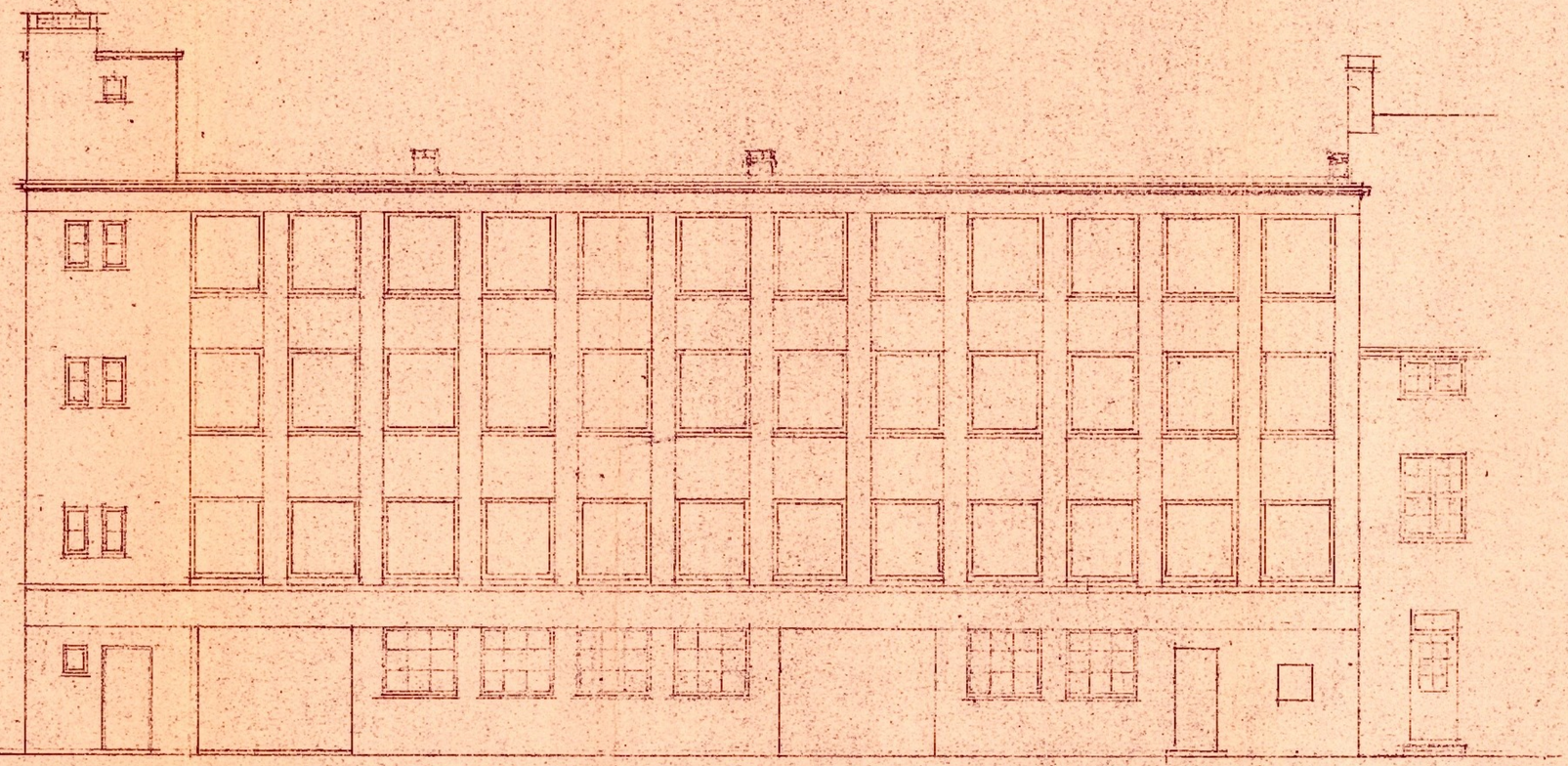
R. O. Vinje

MILJØMESTER

Anm.nr. 510 1960
Bygningssjefen i Fana
23. 1. 1962



SNITT.

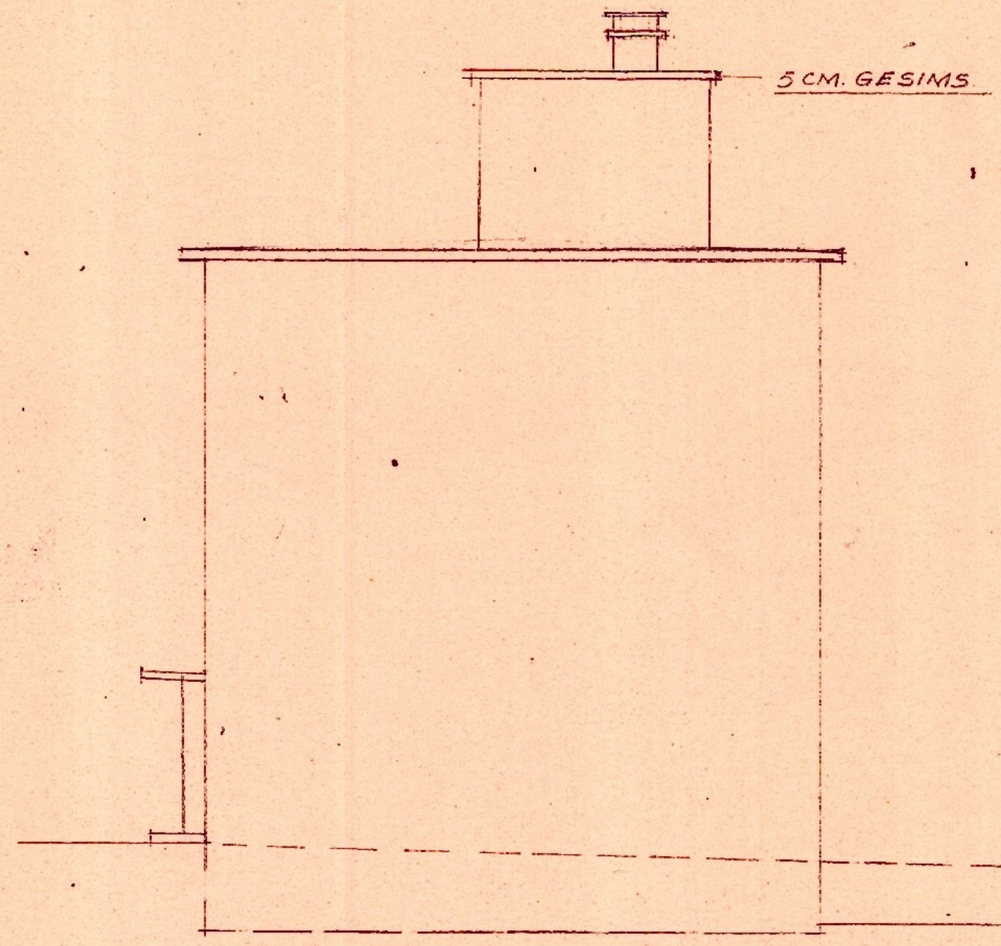


EIKEVEGEN 4.
FASADE MOT GÅRDSPLASS.
1:100.

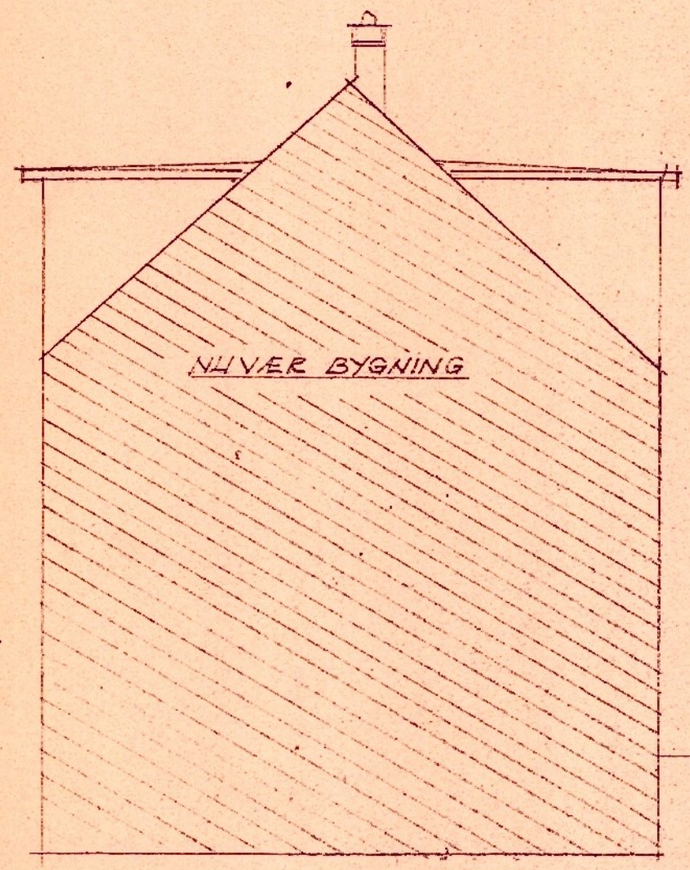
BL. 7
Kopi 41

Bergen 10/61 1960. 14-3-61
p.p. Fana

Anm.nr. 510 1960
Bygningssjefen i Fana
23. 1. 1962



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT NUVÆR. BYGNING

BL. 25
KOPI 12
DATO 6-7-61

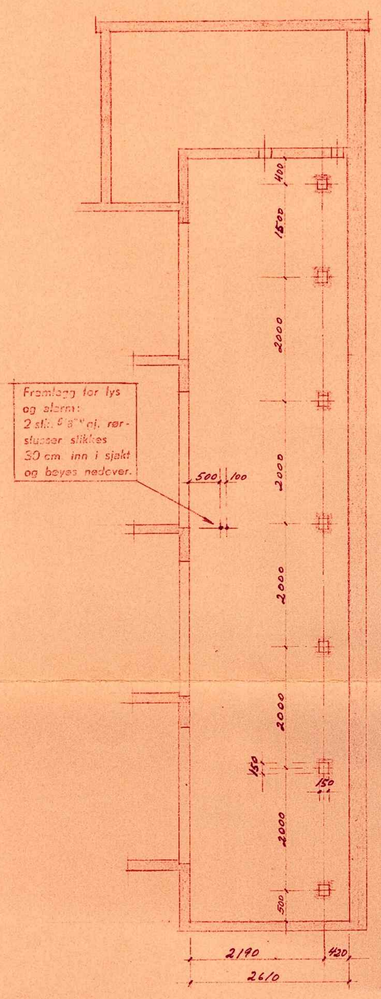
EIKEVEGEN 4.

SYD og NORDFASADE
MÅL 1: 100
ERLEND og ODDVAR TRYTI - ARK. M.N.A.L.

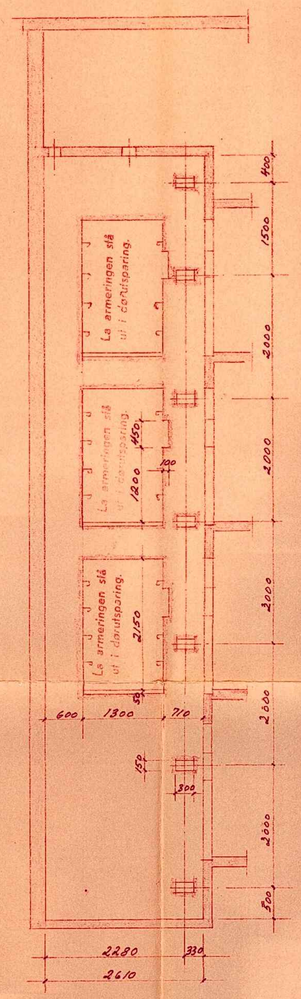
Anm.nr. 576 19 A

FRA SJAKT OG MASKINROM
LUFTAVTREKK MINST 30 x 30 cm

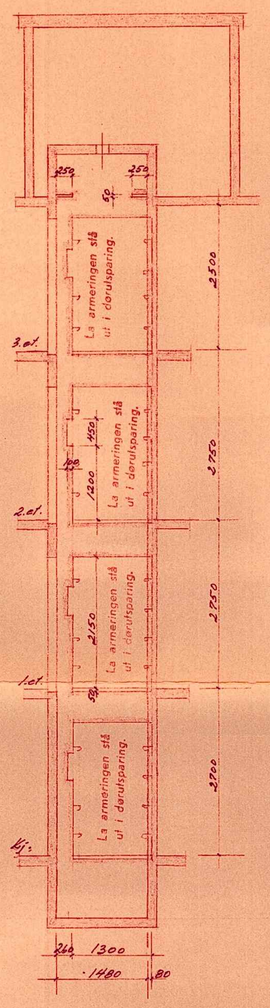
VINDU I MASK. ROM
ETTER ARKITEKTENS
ANVISNING.



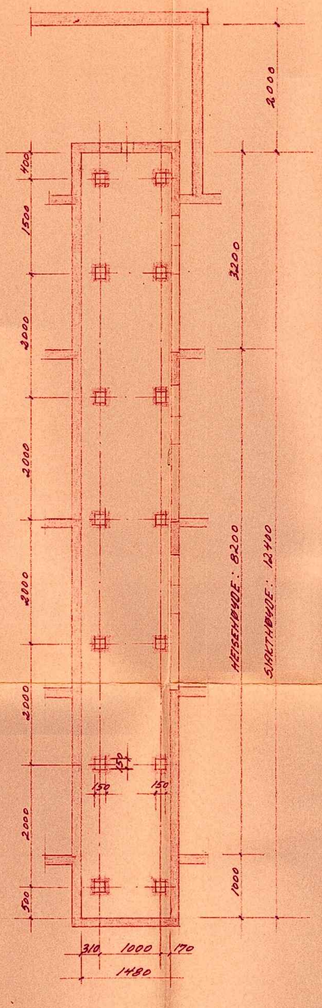
SNITT: A-A



SNITT: B-B

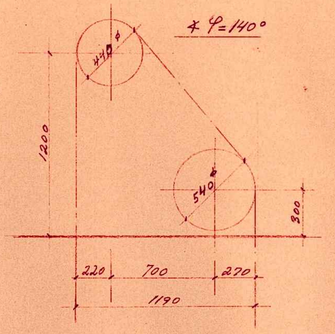


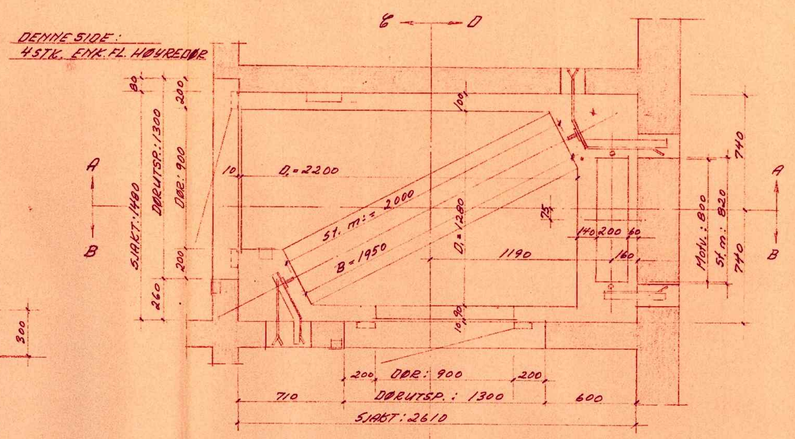
SNITT: C-C



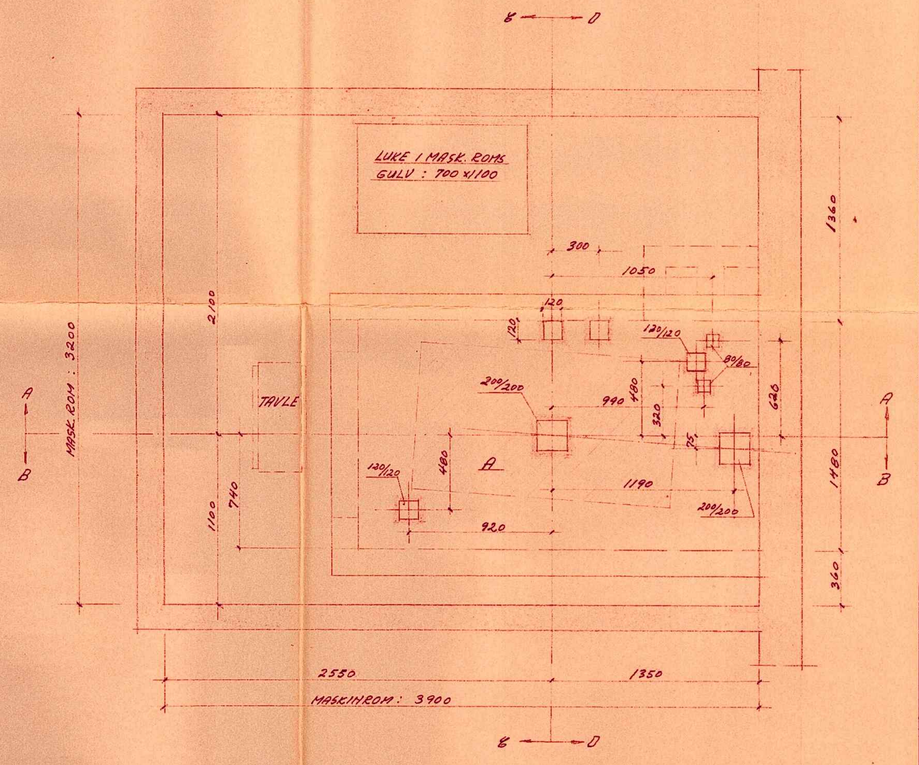
SNITT: D-D

UTSPARINGER I SJAKT
M = 1:50





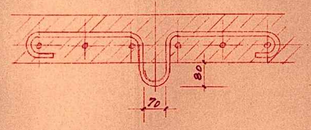
PLAN AV SJAKT
M = 1:20



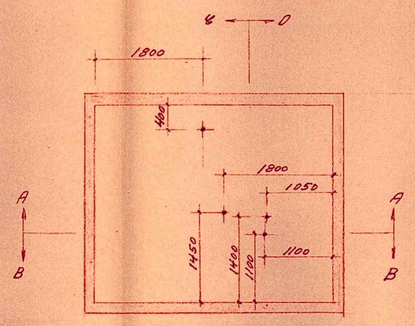
ARRANGEMENT
I MASKINROM M=1:20

BELASTNING
PÅ MASKINROMS GULV:
FELT A: 6500 KG.

ALLE MÅL GJELDER
FERDIG PUSSET SJAKT.



KROKER I MASKINROMS TAK
AV ⅝" ø ARMERINGSJERN.
M = 1:50



KROKER I MASKINROMS TAK
AV ⅝" ø ARMERINGSJERN.
M = 1:50

ALLE MÅL GJELDER
FERDIG PUSSET SJAKT.

EDVIN ELLINGSEN
EIKEVEGEN 4.
V = P-HEIS 500 KG 0,56 m/s

Målestokk: 1:20 / 1:50 / 1:5
Tegn. AI 6/4-61
Trac.
Kfr.
Erstatning for:

STAHL HEISER
INGENIØR TORVALD SÆTRE
Cort Pillsmug 4
BERGEN - NORGE

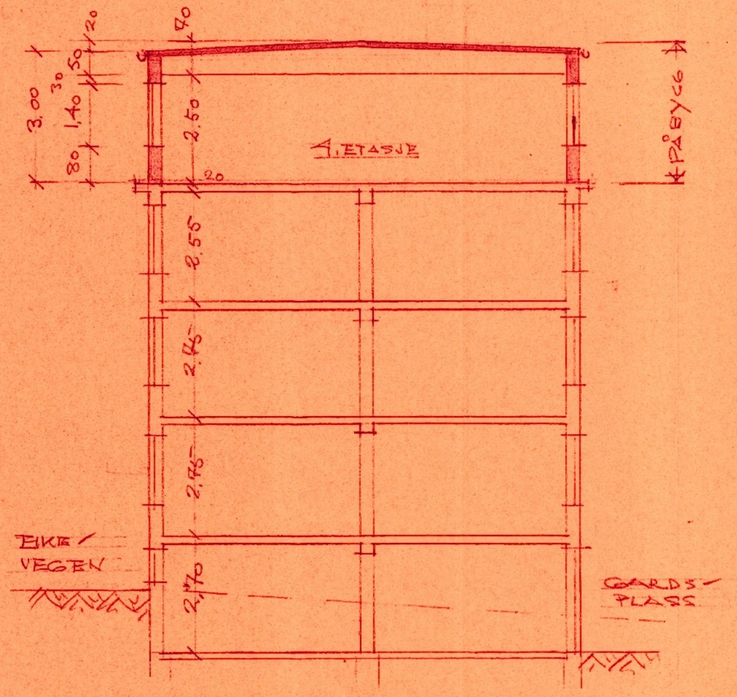
P22-3

Erstattet av:

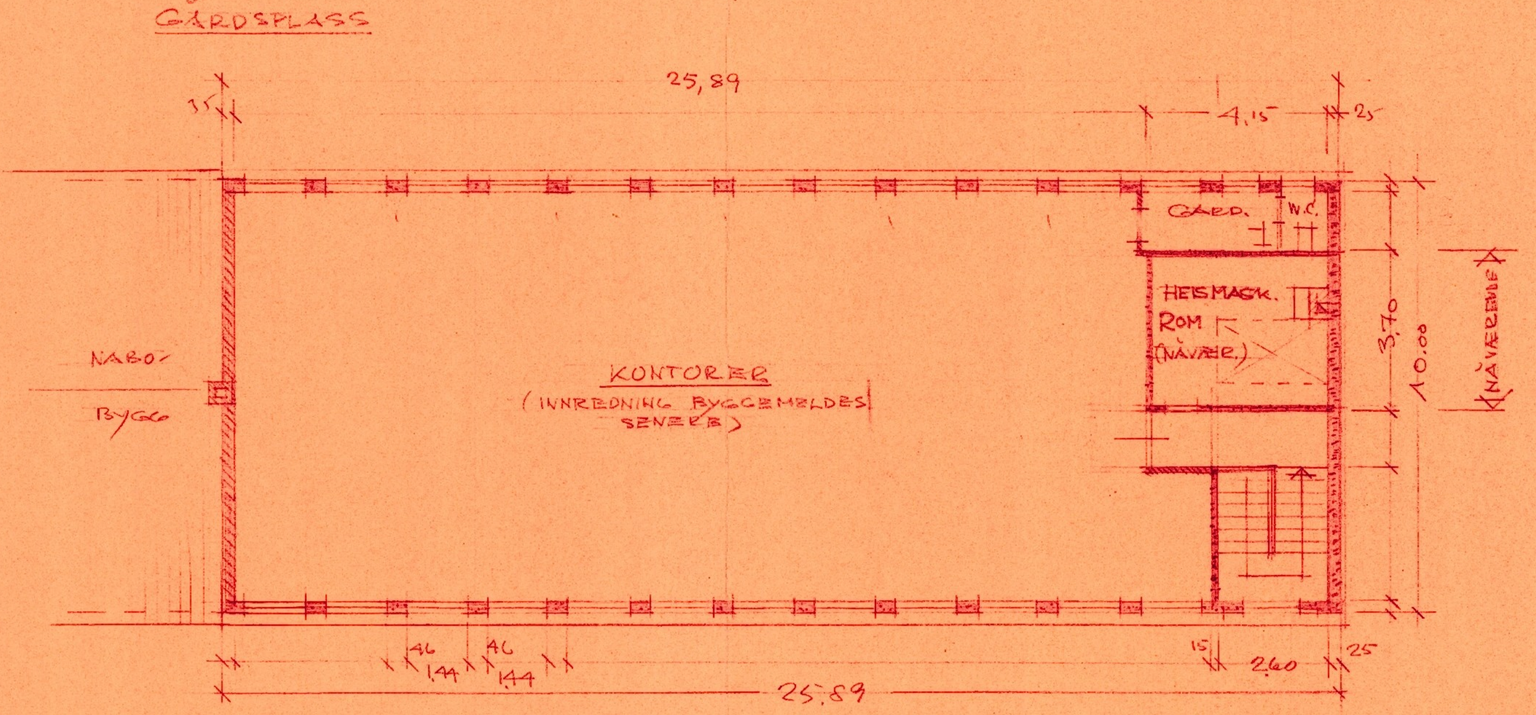
A 1.

A/S Tevdaux 3500 A 1. 7-59. Smørum

Anm.nr 381 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
16. VIII. 1966
Ank



TVERRSNITT



EIKEVEGEN

PLAN AV 4. ETASJE (PÅBYGG)

BL 1
12/8-66

EIKEVEGEN 4 - MINDE

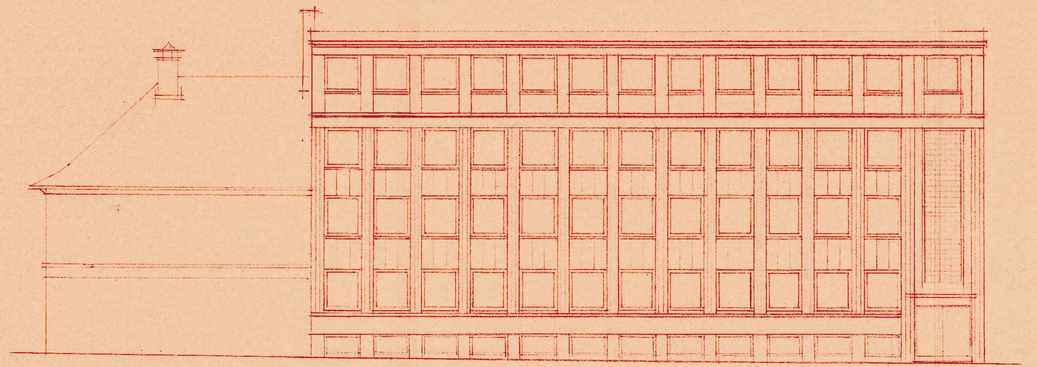
PÅBYGG

PLAN AV 4. ETASJE

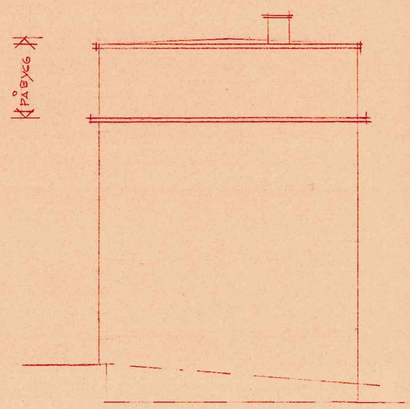
MÅL 1:100

E. og O. TRYTI, L. LEKVEN - ARK. MNAL.

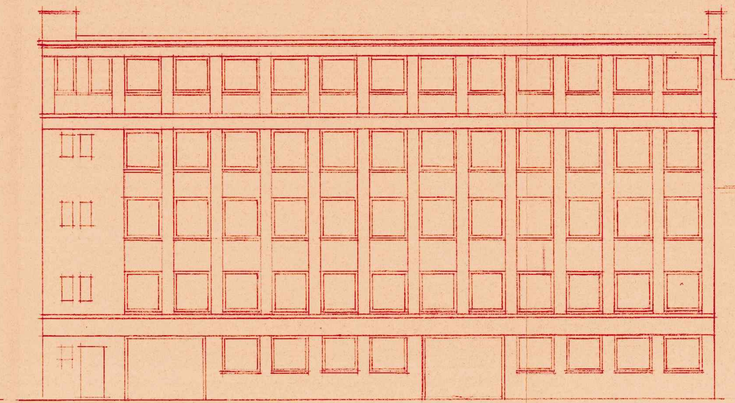
Anm.nr 381 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 16. VIII. 1966



FASADE MOT EIKEVEGEN



FASSADE MOT SYD



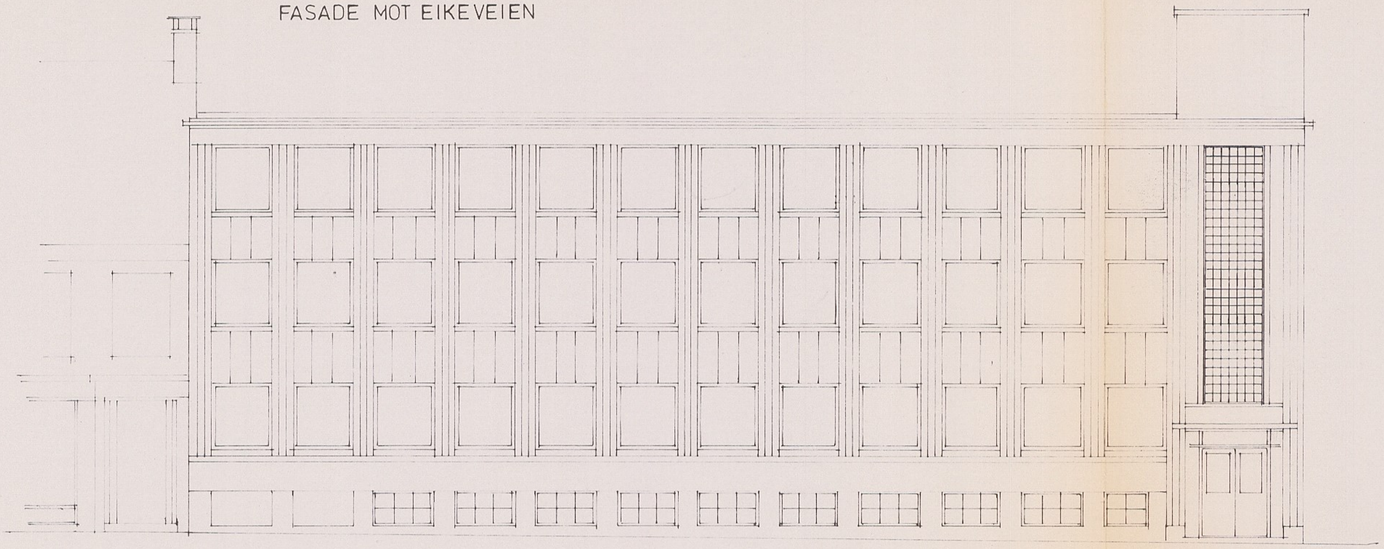
FASADE MOT GÅRDSPLASS

BL. 2
12/8-66

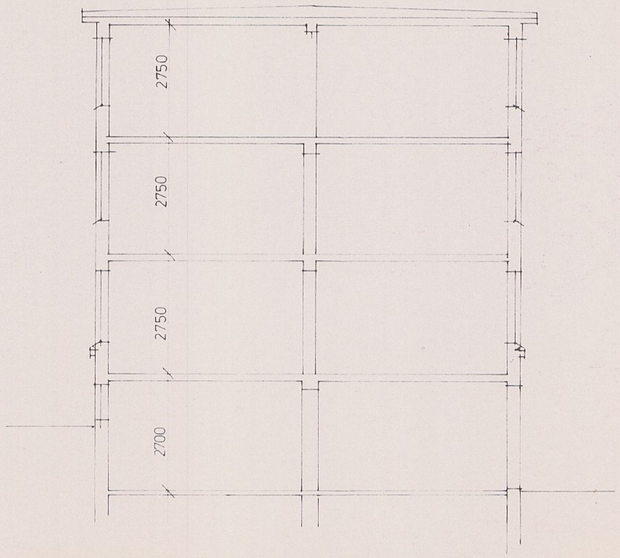
EIKEVEGEN 4 - MINDE
PÅBYGG
FASADER M - 1:100

F.nr. O. TRYTI, L. LEKVEN ARK. MNAL

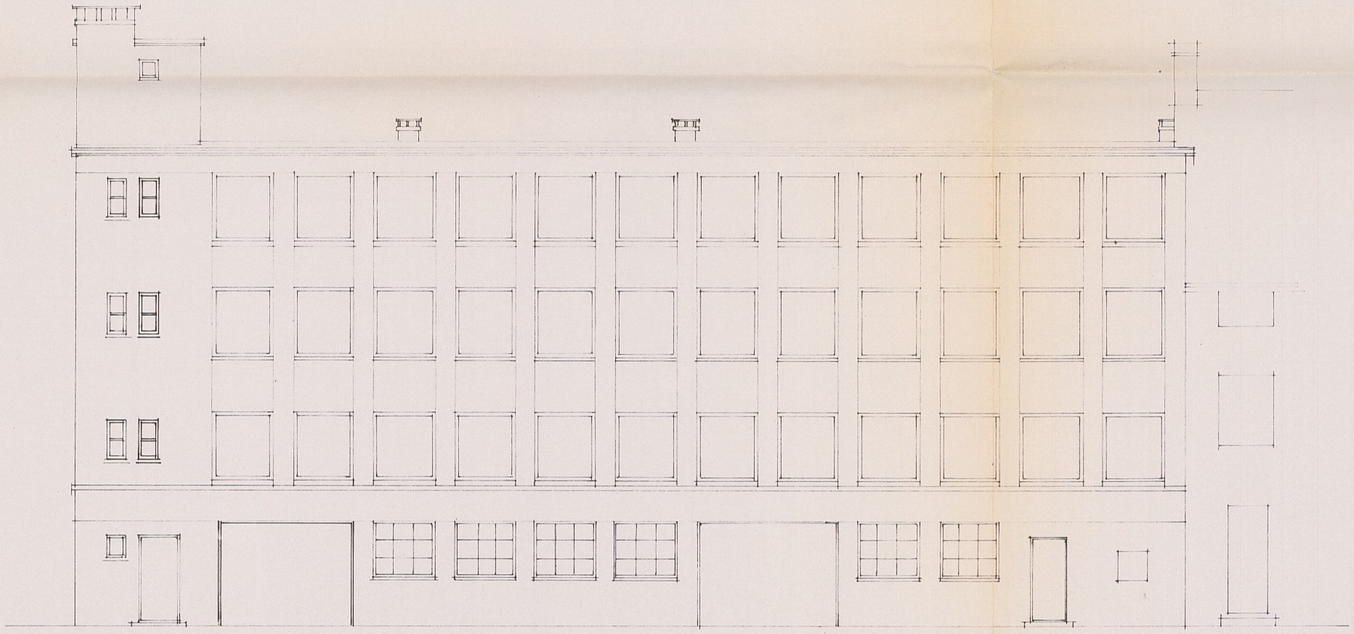
FASADE MOT EIKEVEIEN



SNITT



FASADE MOT GÅRDSPLASS

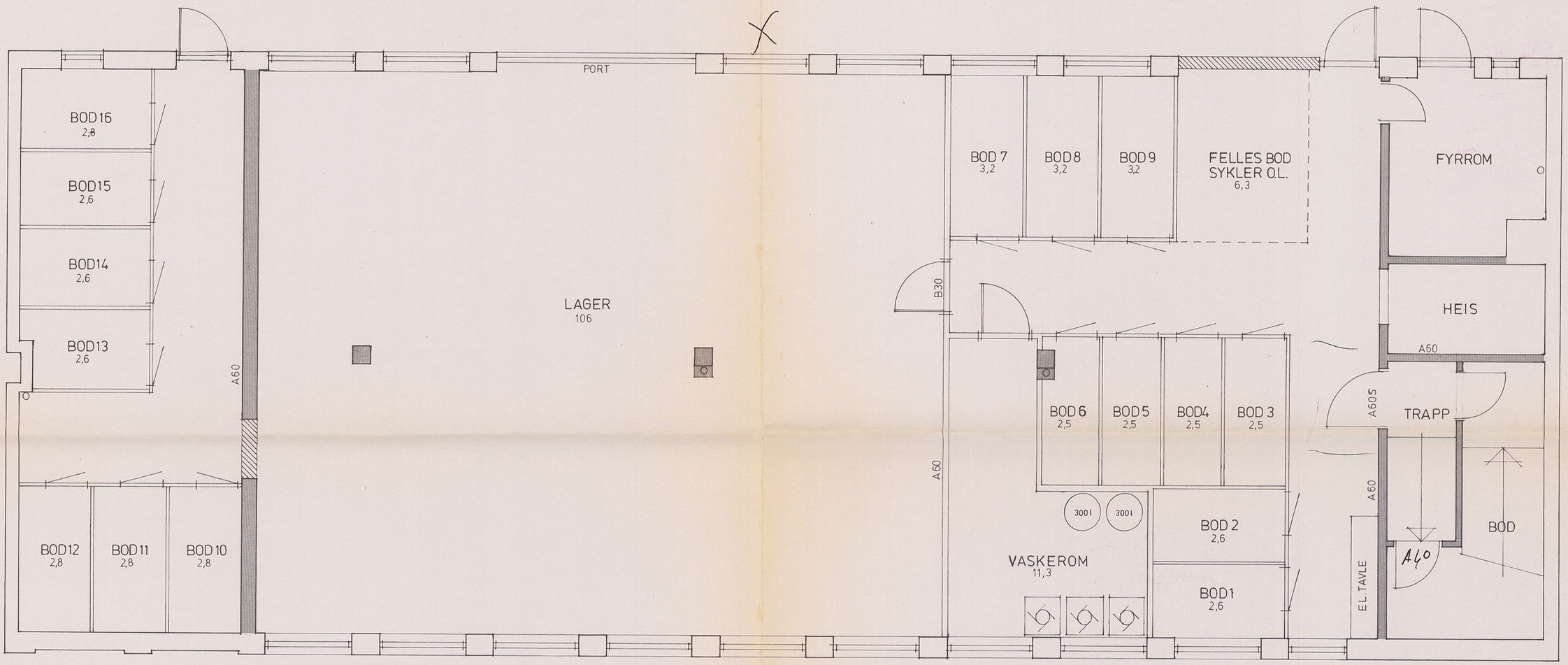


BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig.
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
18 FEB. 1997

EKSISTERENDE

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	14	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1:100	Rev.	Tegning
Dato 28.1.97	Tegn. HH	SNITT OG FASADER

Helge Helgesen
Arkitekt tjenester
Kloppedalsv. 5, Postboks 230 5040 PARADIS
Tlf (55) 91 18 77 Telefax (55) 91 31 90



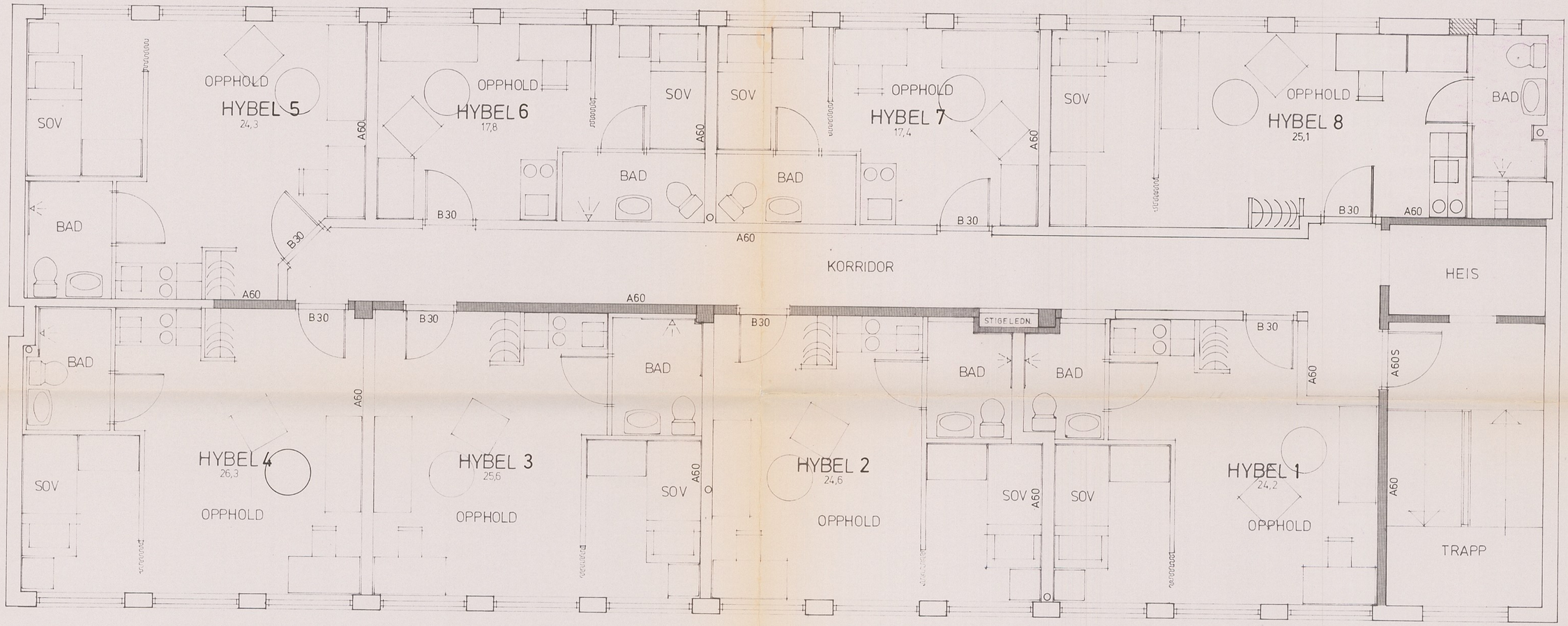
EKSIST. INNERVEGGER
IGJENMURING

MOTTATT
18 FEB. 1997

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	01	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1:50	Rev.	Tegning
Dato 27.1.96	Tegn. HH	U.ETG. ETTER OMINNREDN.

Helge Helgesen
Arkitekt tjenester
Kloppedalsv. 5. Postboks 230 5040 PARADIS
Tlf (55) 911877 Telefax (55) 913190



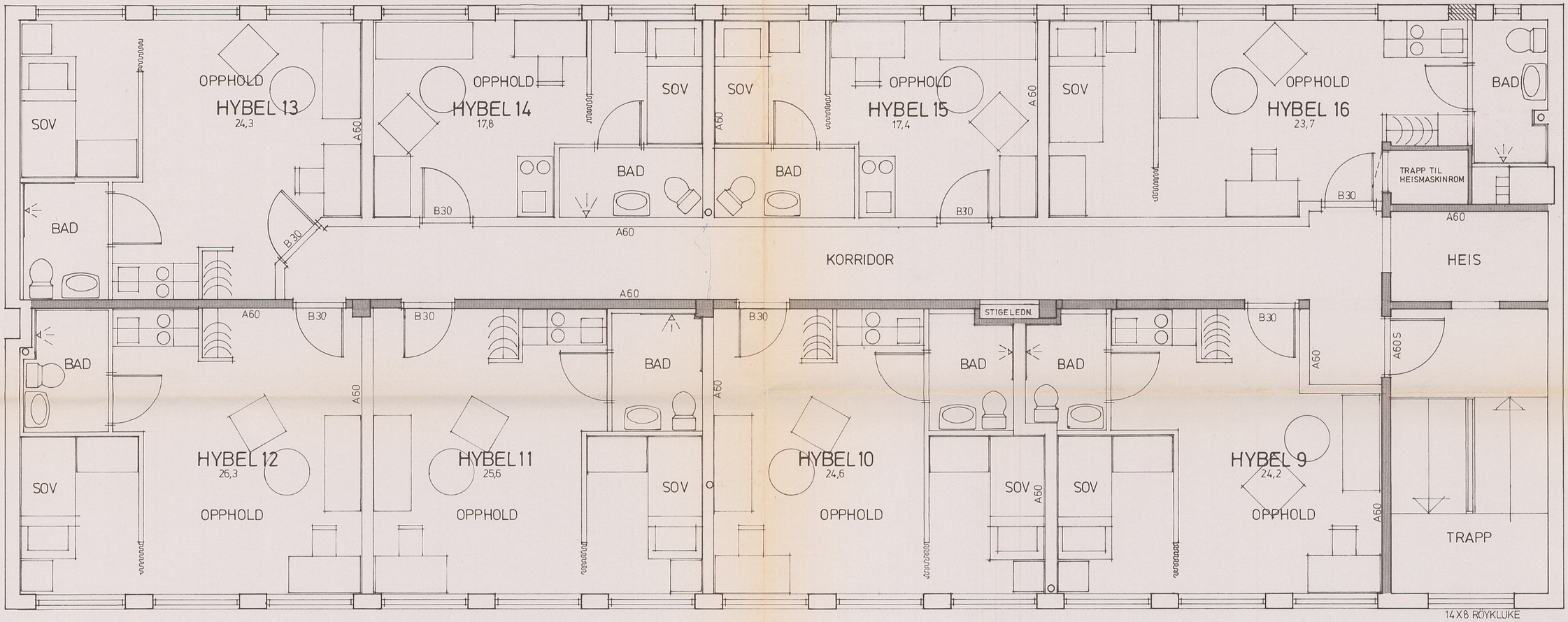
EKSIST. INNERVEGGER
IGJENMURING

MOTTATT
18 FEB. 1997

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	02	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1:50	Rev.	Tegning
Dato 24.1.97	Tegn. HH	2. ETG. ETTER OMINNREDN.

Helge Helgesen
Arkitekttjenester
Kloppedalsv.5. Postboks230 5040 PARADIS
Tlf (55) 911877 Telefax (55) 913100



EKSIST. INNERVEGGER
IGJENMURING

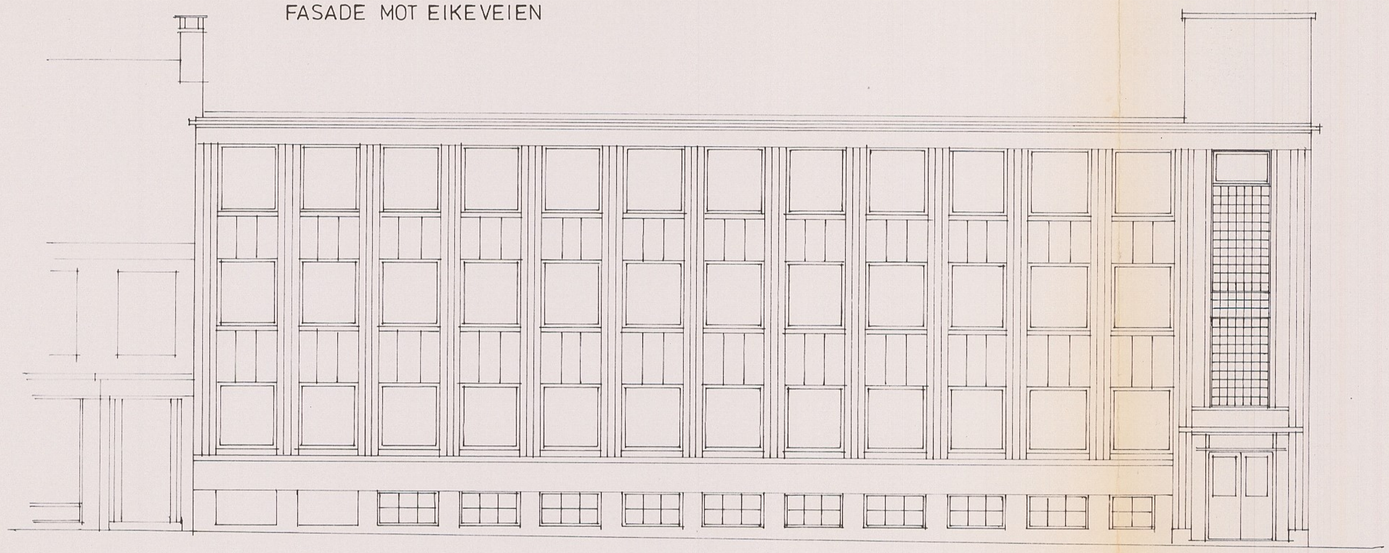
MOTTATT
18 FEB. 1997

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

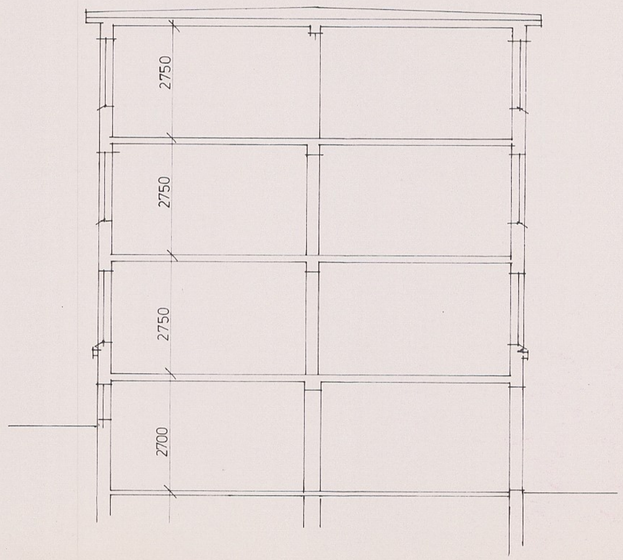
Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	03	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1:50	Rev.	Tegning
Dato 24.1.97	Tegn. HH	3. ETG. ETTER OMINNREDN.

Helge Helgesen
Arkitekt tjenester
Kloppedalsv. 5, Postboks 230 5040 PARADIS
Tlf (55) 911877 Telefax (55) 913190

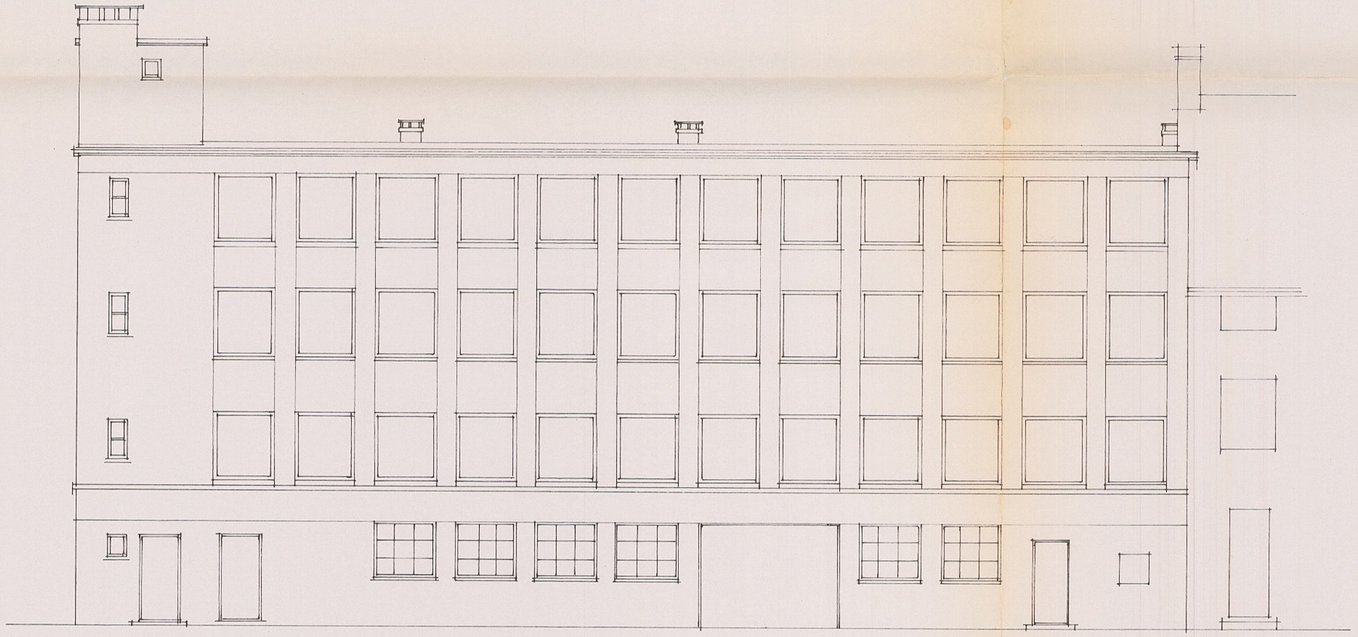
FASADE MOT EIKEVEIEN



SNITT



FASADE MOT GÅRDSPLASS



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

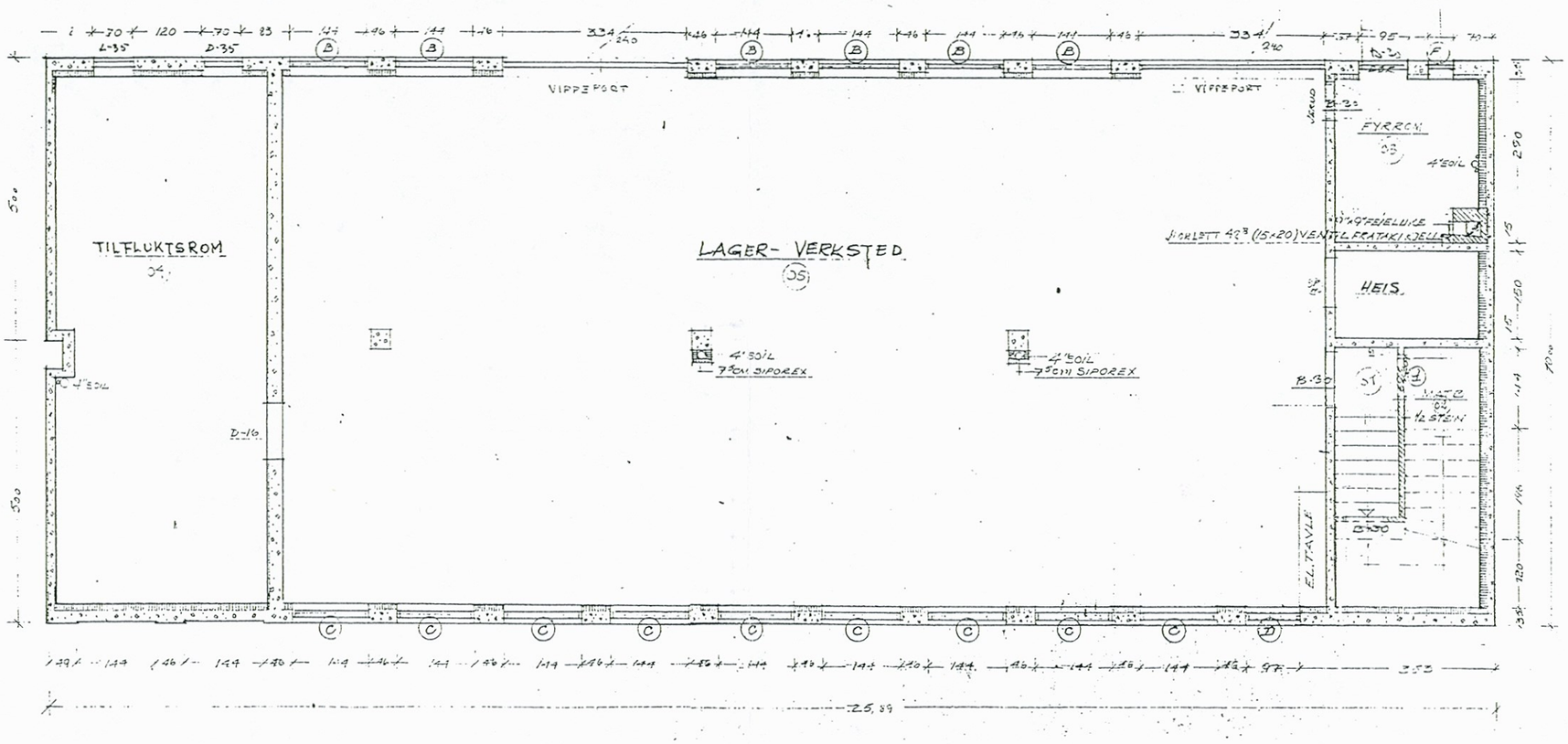
MOTTATT
18 FEB. 1997

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	04	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1 : 100	Rev.	Tegning
Dato 27.1.97	Tegn. HH	SNITT OG FASADER

Helge Helgesen
Arkitekt tjenester
Kloppedalsv. 5. Postboks 230 5040 PARADIS
Tlf (55) 911877 Telefax (55) 913190

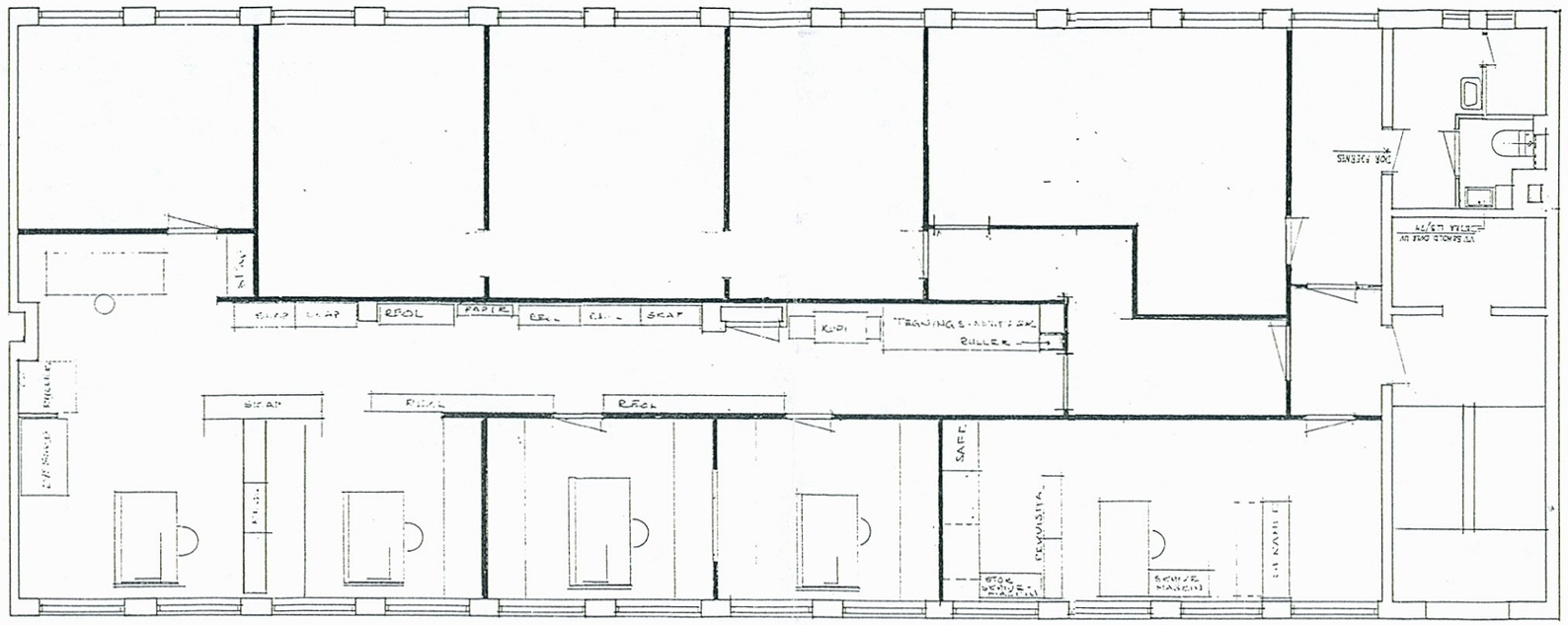
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

MOTTATT
18 FEB. 1997


VIPPEPORT
VIPPEPORT
TILFLUKTSROM
04
LAGER- VERKSTED
05
FYRROM
03
HEIS.
4'SOIL
7'GH FEIELUKE
HORLETT 49³ (15+20) V.E.N. TIL FRATAKI SJELL
4'SOIL 7CM SIPOREX
4'SOIL 7CM SIPOREX
4'SOIL
B-30
B-33
B-30
ELTAVLE
½ STEIN
B-30
D-16
2500
2500
2500

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

MOTTATT
18 FEB. 1997



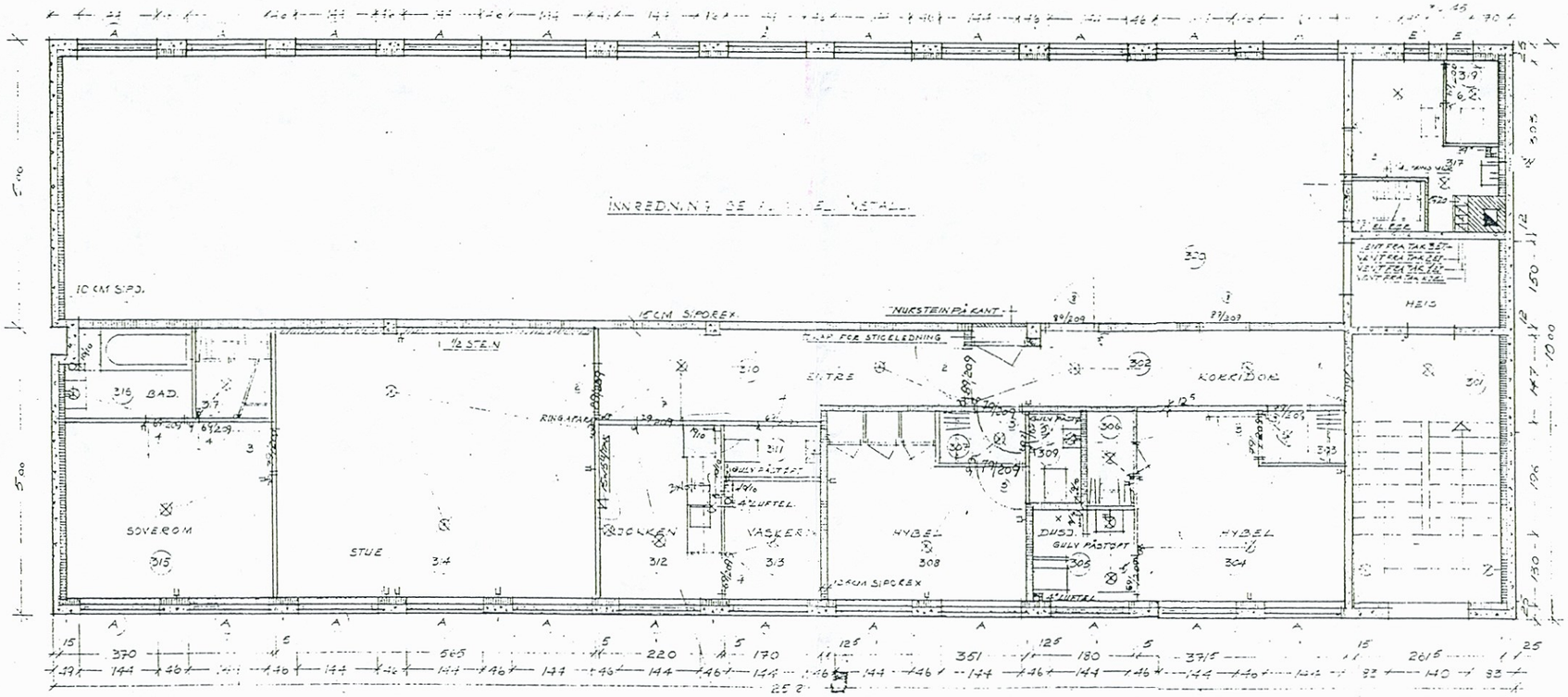
EKSISTERENDE

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	12	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1:100	Rev.	Tegning
Dato 27.1.96	Tegn. HH	PLAN 2. ETG.

Helge Helgesen
Arkitekt tjenester
Kloppedalsv. 5, Postboks 230 5040 PARADIS
Tlf (55) 911877 Telefax (55) 913190

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

MOTTATT
18 FEB. 1997



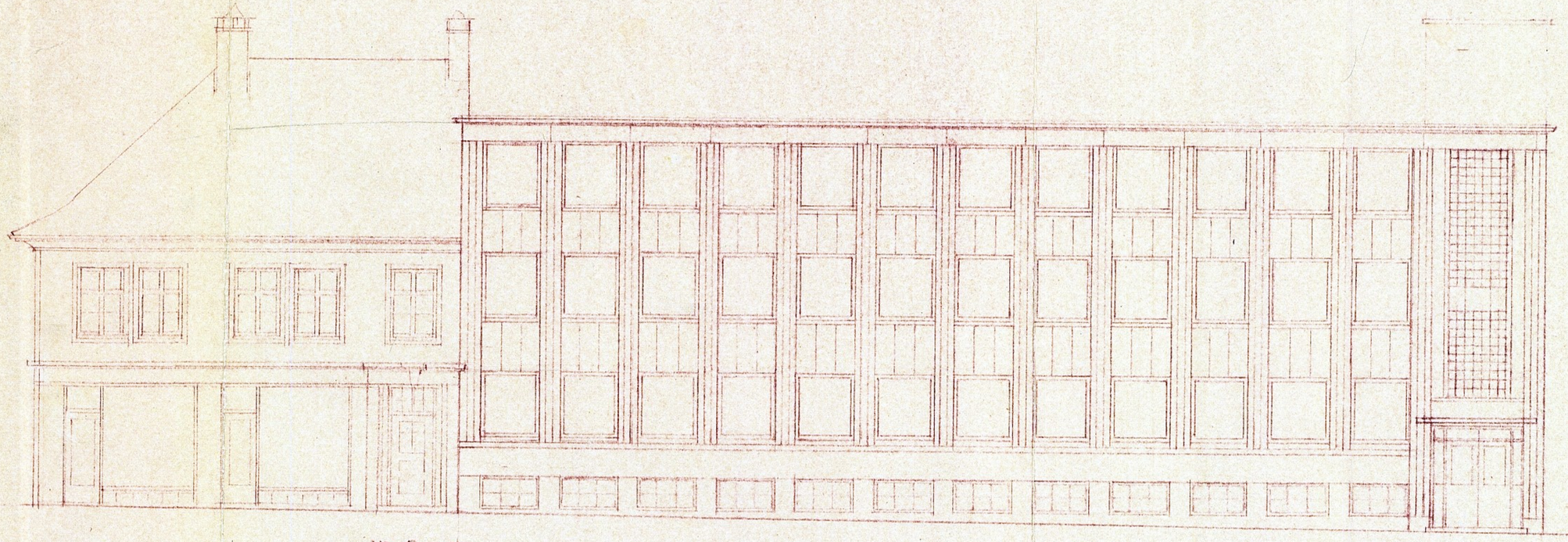
EKSISTERENDE

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	13	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1:	Rev.	Tegning
Dato 27.1.96	Tegn. HH	PLAN 3. ETG.

Helge Helgesen
Arkitekt tjenester
Kloppedalsv. 5, Postboks 230 5040 PARADIS
Tlf (55) 911877 Telefax (55) 913190

KJØPSDELT
MED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BESTUN, DEN 11/11 1960
ATTESTERES J.G

Anm.nr. 510 1960
Bygningssjefen i Fana
13 OKT. 1960



NR. 2.

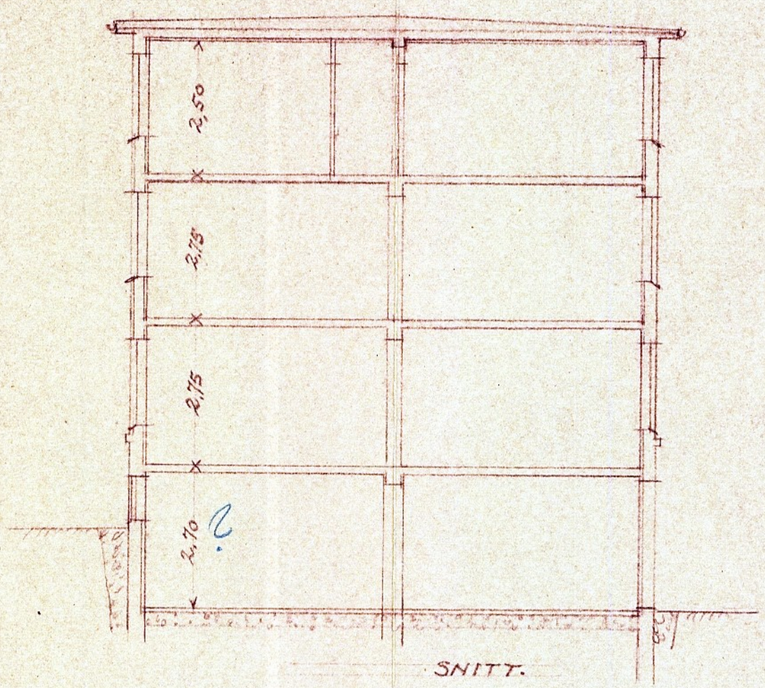
BL. 6.

EIKEVEGEN 4.
FASADE MOT EIKEVEGEN. 1:100.
Bergen 10. okt. 1960.
E. Ø Vogt
M. A. A.

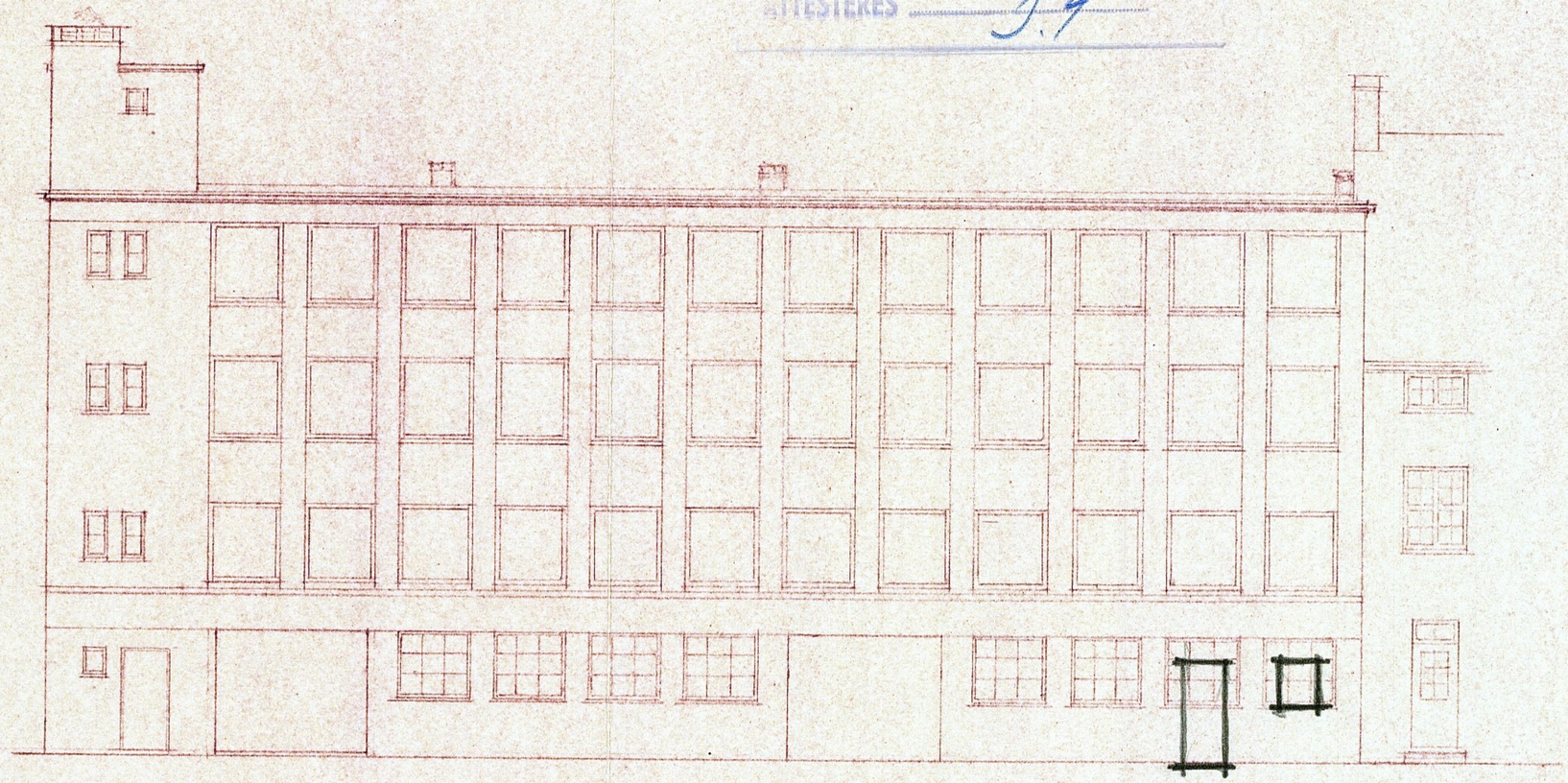
Anm.nr. 510 1960
Bygningssjefen i Fana

13 OKT. 1960

INNKOMMET
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BESTUR, DEN 11/11 19 60
GODKJENNES 1.9



SNITT.



EIKEVEGEN 4.
FASADE MOT GÅRDSPLASS.
1:100.

BL. 7
Rep.

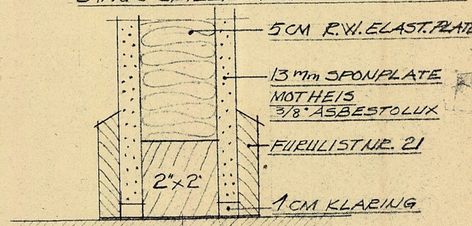
Bergen 10. okt. 1960.
F. o. D. Fuglø.

Anm.nr. 510 19 60
Bygningssjefen i Fana
23. 1. 1962

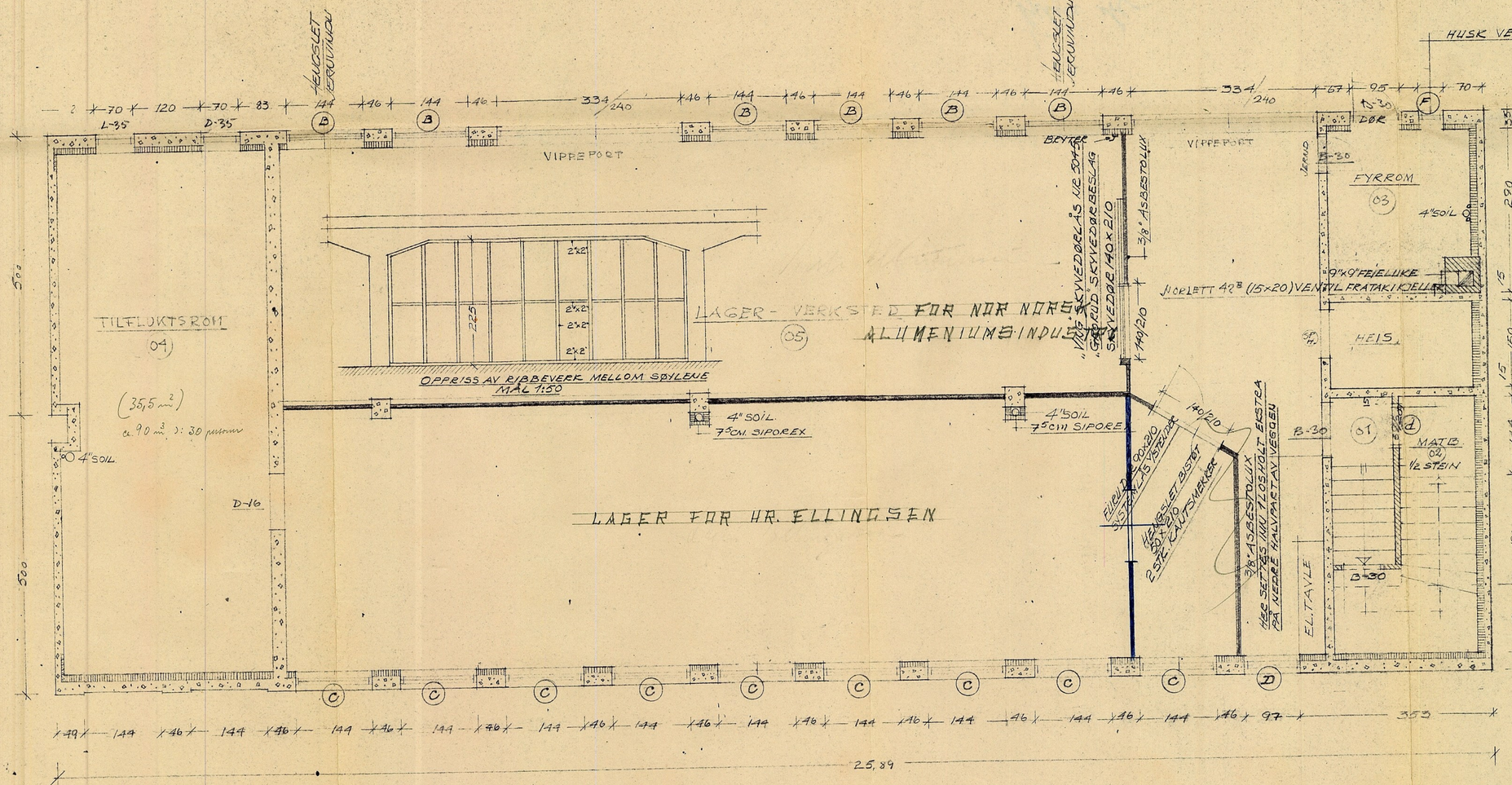
HUSK VENTIL I VINDU min/300 cm²

MÅL OGSÅ ÅPNINGER, ER STØPE-, HH.V. MURMÅL.
VINDUER: SJEMA BL. 10
INNV. DØRER (TRE) " " 22.
SPESIAL DØRER: SE EGNE OPPGAVER
TRAPP: SE BL. 9
HEIS: SE BL. P22-3 (ING. SÆTRE)
JERNBETONG: ING. BRÜGGERS TEGN.
EL. INSTALLASJONER: ING. SVENKRUDS TEGN.

LANGS SØYLER OG TAK KROKLIST NR 4.



BL. 17
KOPI 33
DATO 22-6-61
7-7-61
14-8-61
17-11-61

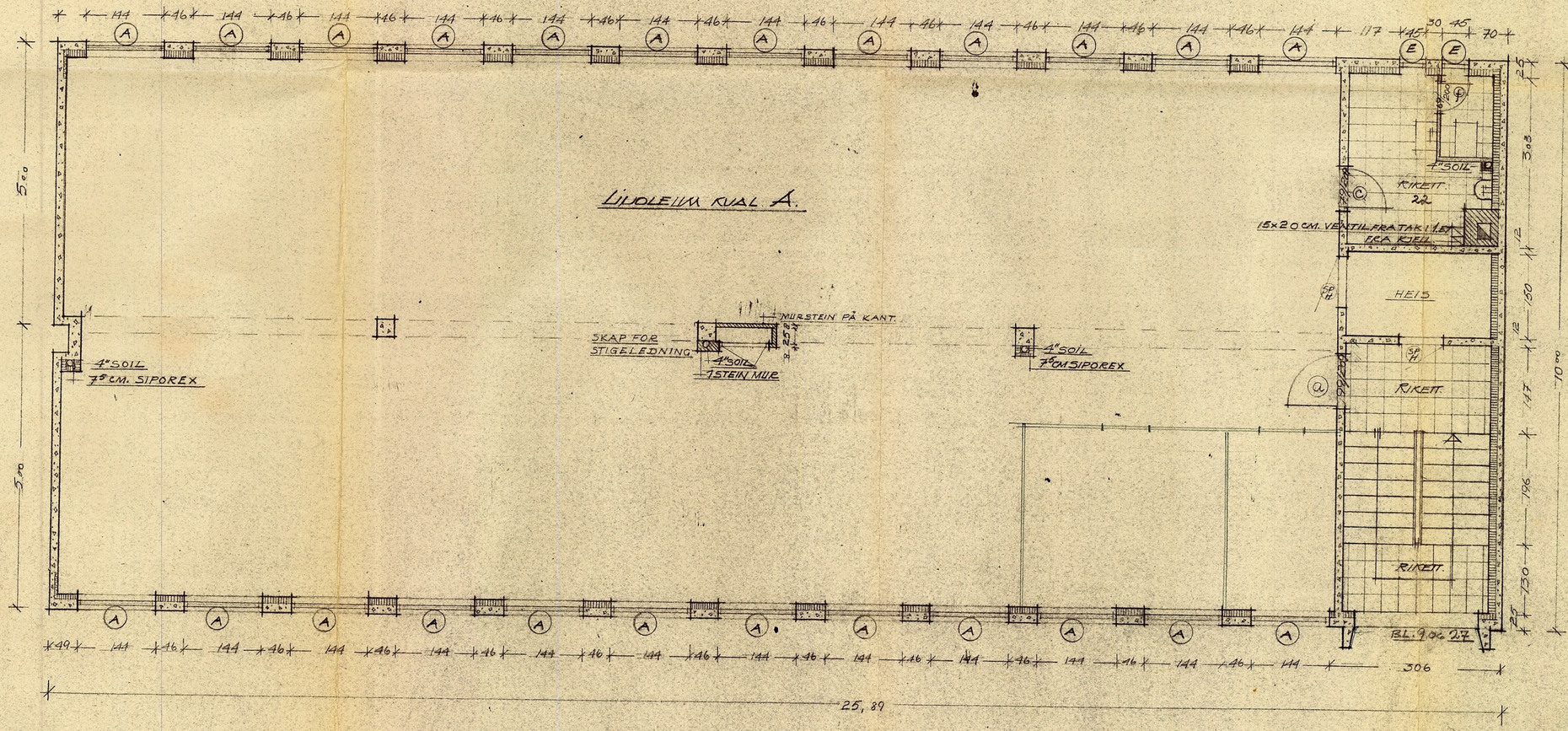


EIKEVEGEN 4.

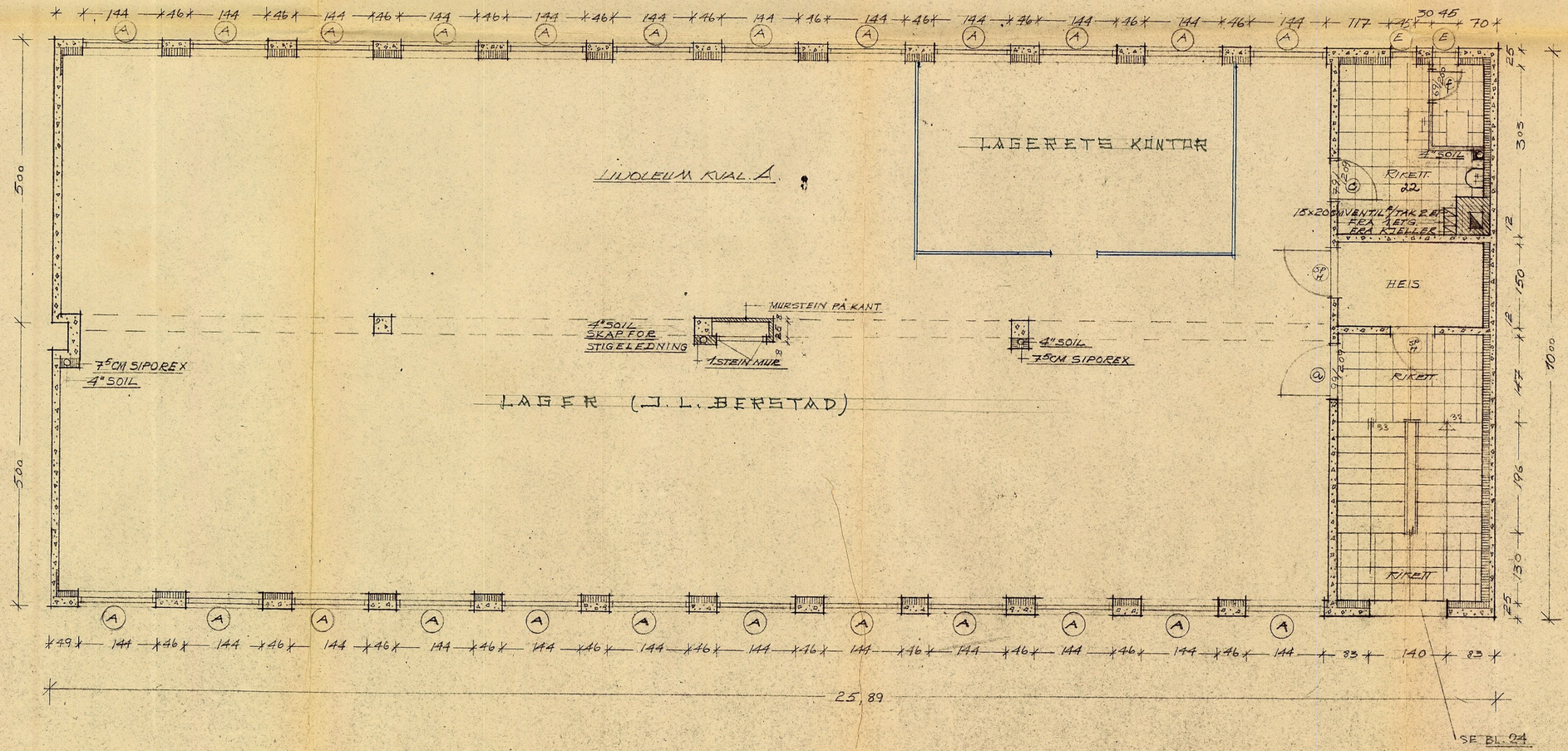
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:50

ERLEND og ODDVAR TRYTI - ARK. M.N.A.L.

Anm.nr. 510/19-60
Byggesaksbeh. i Fana
23. 1. 1962


LINOLEUM KVAL. A.
4" SOIL
7 CM. SIPOREX
SKAP FOR STIGELEDNING
MURSTEIN PÅ KANT
4" SOIL
1 STEIN MUR
4" SOIL
7 CM SIPOREX
15x20 CM. VENTILFRA TAK I 1 ST FRA KJELL
4" SOIL
RIKETT
22
HEIS
RIKETT
RIKETT
BL. 9 OG 27
144 46 144 46 144 46

Anm.nr. 510/1960
Byggingssjefen i Oslo
23. 1. 1962



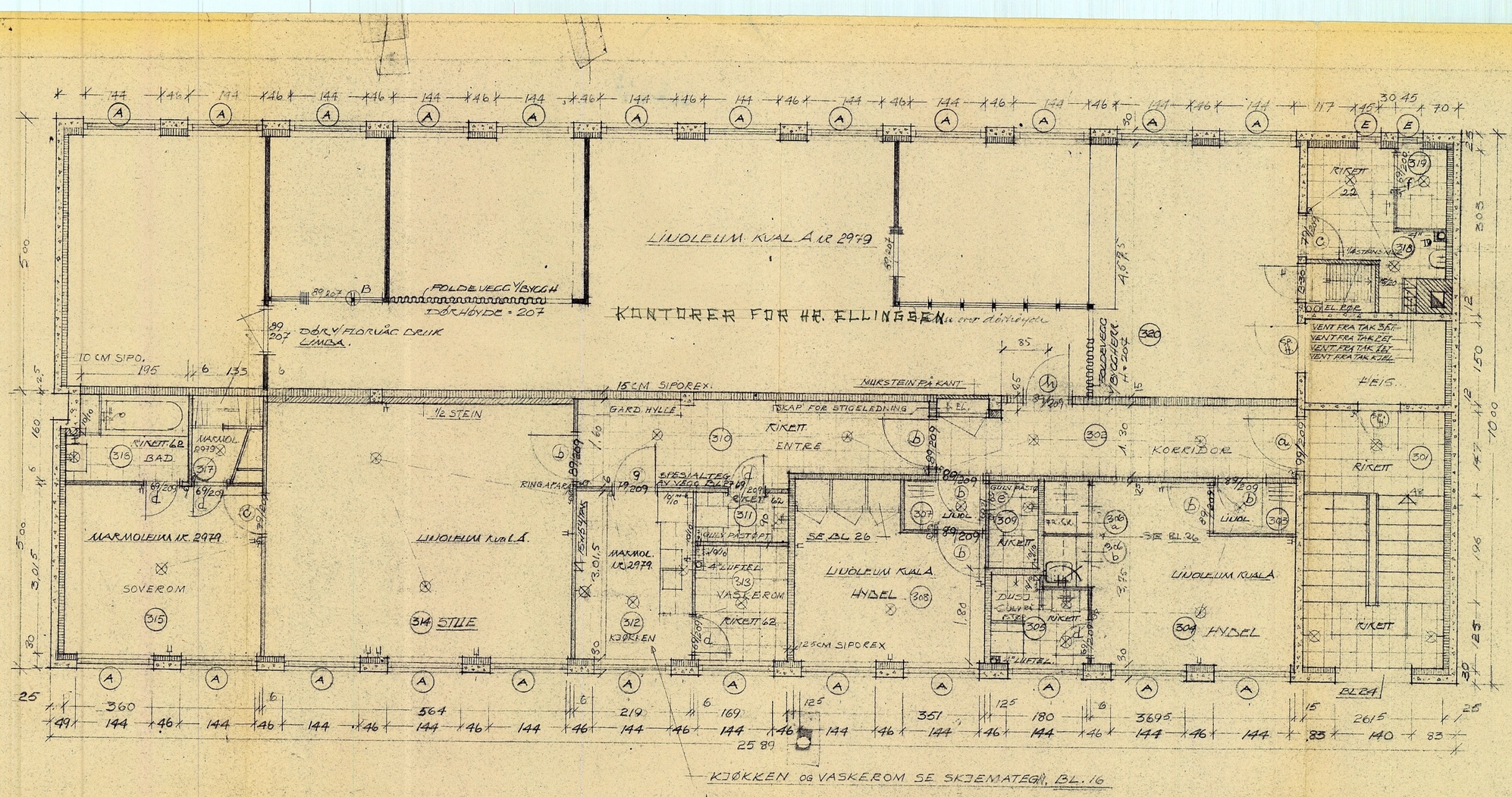
MÅL: VINDUSMÅL ER STØPEMÅL, DØRMÅL ER KARMMÅL
VINDUER: SE SKEMA BL. 10
INNV. DØRER " BL. 22.
GLASSTEINPARTI BL. 24.
HEIS: SE BL. P22-3 (ING SÆTRE)
TRAPP: BL. 9.
JERNBETONG: ING BRUGGERS TEGNINGER
EL. INSTALLASJONER: ING SVENKERUD.

BL. 19
KOPI 22
DATO 22-6-61
7-7-61
14-8-61
2-10-61

EIKEVEGEN 4

PLAN AV 2. ETASJE
MÅL 1:50

ERLEND OG ODDVAR TRYTI - ARK. M.N.A.L.



Anm.nr. 510 19 60
Bygningssjefen i Fana
23. 1. 1962

MÅL: VINDUSMÅL ER STØPEMÅL
DØRMÅL ER KARMMÅL.
VINDUER: SE SJEMA BL. 10
INNV. DØRER: " BL 22.
GLASSTEINSPARTI BL. 24
HEIS: SE BL. P22-3 (ING. SETRE)
TRAPP: BL 9.
JERNBETONG: ING. BRUGGER TEGN. R.
EL. INSTALLASJONER: ING SVENKERUD

I ROMMENE 305-309-311
ER GULVENE 10 CM. PÅSTØP

BL 20
KOPI 4/3
DATO 22-6-61

26-6-61
30-6-61
3-7-61
7-7-61
14-8-61
17-8-61
2-10-61
6-11-61
10-11-61
17-11-61
16-12-61

EIKEVEGEN 4.
MINDE

PLAN AV 3. ETASJE
MÅL 1:50

ERLEND OG ODDVAR TRYTI - ARK. M.N.A.L.

Tilstandsrapport

NITO

Boligbygg med flere boenheter

Eikeveien 4, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 13, bnr. 465

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 18 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1546 **Referansenummer:** OQ9230

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje,, tilhørende «Borettslaget Eikeveien 4» med tilsammen 27 borettslagsandeler.

Bygget ble oppført i 1960.

Felles vaskekjeller.

Bod i kjeller.

Seriekoblede røykvarslere for bygget.

Brannslange på fellesgang i etasjen.

Felles varmtvann for bygget. 3 stk Oso varmtvannstanker på henholdsvis 287 liter pr. enhet. Tankene er fra 1997.

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, varmesentral etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG).
På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Murbygg med flat takkonstruksjon.

På generelt grunnlag opplyses det at takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer. Vinduene har lufteventiler.
Vinduene har lufteventiler. Åpner og lukker fint.
Ytterdør i glatt utførelse.
Døren åpner, lukker og låser fint.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv.
Malte platevegger (strie).
Malt betonghimling med tradisjonell belysning.
Etasjeskille utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Ddt gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad settes utifra retningsavvik i betongdekke.

Glatt, formpresset innerdør mellom stue og bad.
Døren åpner og lukker fint.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dagens eier har montert vask og underskap.
Platevegger belagt med strie.
Keramiske fliser på 2 av veggene i dusjsonen. Den tredje veggen i dusjsone mot stue og øvrige vegger er platevegger belagt med strie med sokkelfliser nederst på vegger mot gulv.
Nedsenket, malt platehimling.
Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv. Temperatur stod på 33 grader, men kun lunk i gulvet.
Opp til dørterskel: ca. 35 mm.
23 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder (wc og håndvask) til sluk.
Plastsluk med synlig klemring i dusjsonen.

Håndvask med underskap. Speil over vask. Belysning over speil.
Dusdører i glass som også vender innover for effektiv plassutnyttelse.
Gulvmontert wc.
Hyller oppe på vegger og skap over wc.
Enkel stikkontakt ved belysning.
Ventilasjonsavtrekk oppe på vegg i dusjsonen (mekanisk avtrekk).
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Avtrekket er felles med kjøkkenavtrekk.
Hulltaking ble gjennomført fra stueside som tilstøter badets dusjsone.
Bunnsvill er montert dypere enn listverk (stue). Utstyr til

Beskrivelse av eiendommen

måleinstrument ble derfor senket så langt ned som mulig.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Laminert benkeplate. Fliser over benkeplate. Plate med flisebelegg i fortsettelsen av keramiske fliser. Enkel stålkum.
Stekeovn, platetopp.
Dobbel stikkontakt over vask.
Enkel stikkontakt oppe på vegg over p,atetopp.
Mekanisk avtrekk (Flexit universal skapvifte).
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber med plastkappe.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduer.
Mekansisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Sikringsskap montert i fellesgang (3. etasje).
Automatsikringer.
Det er ikke montert kursfortegnelse.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

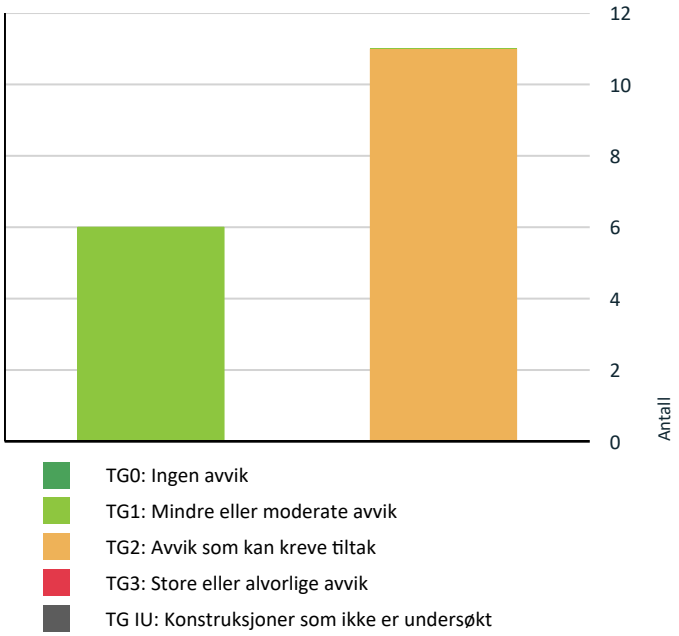
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Stedvis behov for oppgradering.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer. Vinduene har lufteventiler.
Vinduene har lufteventiler. Åpner og lukker fint.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Vindu til høyre sett innenfra åpner ikke utover barnesikring. Den mangler den hvite pladtkappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre funksjonen ved at det monteres ny plastkappe, hvis mullig.



3 åpningsvinduer i stue.

TG 2 Dører

Ytterdør i glatt utførelse.
Døren åpner, lukker og låser fint.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Døren er ikke brannklassifisert ved merking på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.



Ytterdørens utside.



Ytterdørens innside.a

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminat på gulv.
Malte platevegger (strie).
Malt betonghimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men det vil være naturlig å oppgradere boligen.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater. innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

Tilstandsrapport





Radiatorer i stue er koblet ut.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Ddt gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad settes utifra retningsavvik i betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Glatt, formpresset innerdør mellom stue og bad.
Døren åpner og lukker fint.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

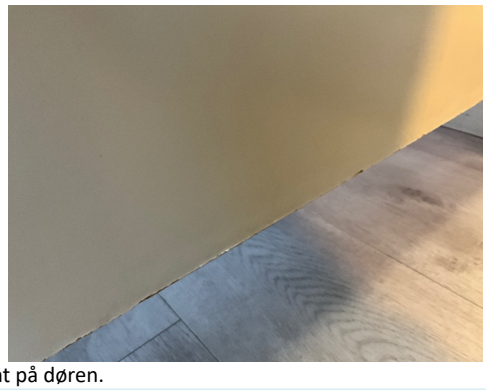
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.
Det kan eventuelt pusses og males nede på dørblad (må isåfall ha riktig fargekode).



Dør fra stue til bad.



Nedre kant på døren.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dagens eier har montert vask og underskap.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Platevegger belagt med strie.
Keramiske fliser på 2 av veggene i dusjsonen. Den tredje veggen i dusjsone mot stue og øvrige vegger er platevegger belagt med strie med sokkelfliser nederst på vegger mot gulv.
Nedsenket, malt platehimling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Mugg/ svertesopp i overganger gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men badet er av eldre dato, og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.
Il tillegg er det ikke anbefalt med platevegg idusjsonen, selv om plateveggen er på motsatt side av dusjarmaturet.



Mugg/ svertesopp i hjørner.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv. Temperatur stod på 33 grader, men kun lunk i gulvet.
Opp til dørterskel: ca. 35 mm.
23 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder (wc og håndvask) til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men badet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk og synlig klemring.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap. Speil over vask. Belysning over speil.
Dusdører i glass som også vender innover for effektiv plassutnyttelse.
Gulvmontert wc.
Hyller oppe på vegger og skap over wc.
Enkel stikkontakt ved belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.



44,5 cm. åpning mellom dusjdør og baderommets dørkarm.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsavtrekk oppe på vegg i dusjsonen (mekanisk avtrekk).
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Avtrekket er felles med kjøkkenavtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført fra stueside som tilstøter badets dusjsone.
Bunnsvill er montert dypere enn listverk (stue). Utstyr til måleinstrument ble derfor senket så langt ned som mulig.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



Fuktmåling.



Hullet ble lukket med et blindlikk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning - 2

Stekeovn, platetopp, montert i regi av eier.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Laminert benkeplate. Fliser over benkeplate. Plate med flisebelegg i fortsettelsen av keramiske fliser. Enkel stålkum.
Stekeovn, platetopp.
Dobbel stikkontakt over vask.
Enkel stikkontakt oppe på vegg over p,atetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er ikke montert komfyrvakt, lekkasjesikring, oppvaskmaskin eller kjøleskap/ fryseskap.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





Skapdør over platetopp



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk (Flexit universal skapvifte).
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.





Flexit universal skapvifte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Røropplegg under kjøkkenvask. Irr på rør (kobber reagerer med fukt og luft). Dette er korrosjon (oksidasjon) og kan over tid svekke røret hvis det ikke stoppes/ behandles.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under håndvask, bad.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduer.
Mekansisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap montert i fellesgang (3. etasje).
Automatsikringer.
Det er ikke montert kursfortegnelse.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Inntak og sikringsskap

2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

Generell kommentar

Det er ikke montert bakplate for å skjule elektriske ledninger. Det er ikke montert kursfortegnelse.

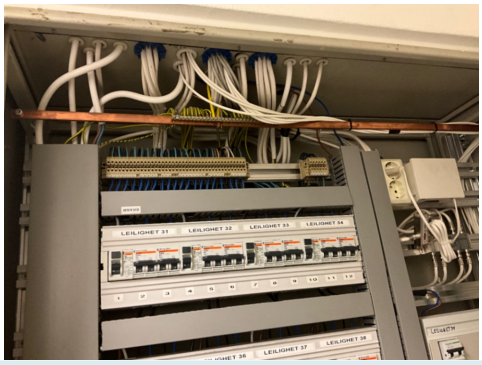
Tilstandsrapport



Sikringer for leiligheten er merket med nr. 36.



Felles sikringsskap i fellesgang.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert brannstige på utsiden av stuevindu(er).

anbefales å montere brannstige.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

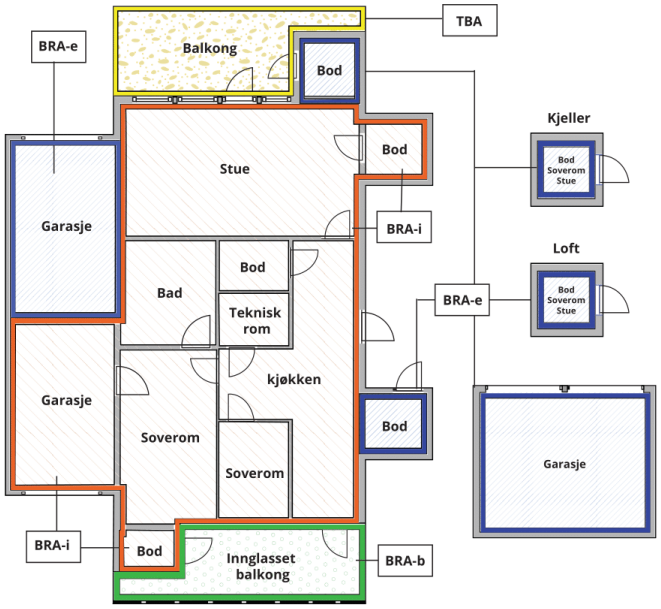
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	18	3		21	
Kjeller		3		3	
SUM	**18**	**6**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, bad		
Kjeller	Bod		

Kommentar

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger eller eventuelle innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Stue/ kjøkken: 14,59
Bad: 2,51
Bod: 2,60 (i kjeller)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	18	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-rom gjelder bod i kjeller (ut av bygget forbi bakplass).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Sindre Thor Hellesvik	Representant for eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	465		0	406.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eikeveien 4

Hjemmelshaver
Borettslaget Eikeveien 4

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4	990078769			Thorisdottir Sigridur

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet på Minde, samtidig fredelig og skjermet. I underkant av 3,5 km. til Bergen sentrum (togstasjonen). I området; matbutikker, god offentlig kommunikasjon/ bybane, skoler, barnehager, Haukeland Sykehus, høyskole, treningssenter spisesteder. Gode turmuligheter i nærområdet. Ulriken (643 m.o.h), i området (til fots eller ved å ta Ulriksbanen).
Brann stadion i gangavstand.
Gode treningsanlegg i området ved Brann stadion/ Haukelandshallen. Det er også treninganlegg i området Bergenshallen (skøytehall) og Gimlehallen.
13 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Det meste av boligmassen opptar tomten.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	16.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.