PRIVATMEGLEREN
SYD

EIKEVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260010

Selger 1 navn
Maren Heimro Berg

Gateadresse
Eikeveien 4

Poststed	Postnr
BERGEN	5063

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If (Via borettslag)

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260010

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260010

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge egenerklæring fra tidligere eier var det satt ut feller i 2023 i fellesområder etter funn i en annen andel i en annen etg(ikke denne andelen da det ikke var spor eller funn), ikke i min eietid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge egenerklæring fra tidligere eier var det satt ut feller i 2023 i fellesområder etter funn i en annen andel i en annen etg(ikke denne andelen da det ikke var spor eller funn), ikke i min eietid.

Document reference: 166260010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Heimro Berg	ae0348e6bcf9699bb86a5498669d246deb6ebfd5	26.01.2026 19:46:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260010

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



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

19.01.2026

Tilstandsrapport av Eikeveien 4, H0202

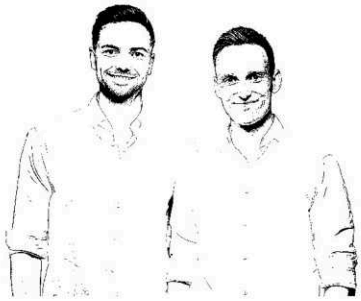
Eikeveien 4
5063 Bergen

Utarbeidet for:

Maren Heimro Berg

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører AS



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Innvendig	Side 12
Tilstander - Utvendig	Side 16
Lovlighet	Side 19
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 20

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. NS 3600:2018. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

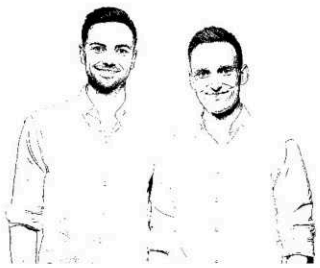
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Eikeveien 4, 5063 Bergen
- **Boligtype:** Leilighet - Borettslag
- **Gårds- og bruksnummer:** 13/465
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** H0202
- **Byggeår:** 1960
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 25 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2025

Baderom

Innredning oppgradert med nytt dusjhode, lister på dusjdør, ny baderomsdør inkludert karm og speil med belysning

Kjøkken

Oppvaskmaskin installert av rørlegger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Kjøkken

Nytt blandebatteri, inkludert lekkasjevarsler, installert av rørlegger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Oppholdsrom

Nytt laminatgulv og lister lagt som egeninnsats, samt maling og sparkling av alle overflater.

2017

Kjøkken

Nytt kjøkken installert

2016

Baderom

Overflater oppgradert. Nøyaktig omfang er ukjent.

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser. Boligen ligger i et urbant strøk med asfalterte vei- og kjøresoner.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Konstruksjon med grunnmur og etasjeskiller i betong. Yttervegger med teglforblending og murverk. Vinduer i tolags glass med trekarmer fra 2006 og entredør med ukjent alder i tre med brannklasse B30 mot felles gang.

Tak, takrenner, nedløp
Flatt tekket tak med takterrasse og innvendige nedløp

Eksterne boder
Boligen disponerer 1 eksterne boder. Det er ikke gitt særskilt tilstandsgrad for disse. Arealer er oppgitt i tabell.

Innvendige forhold

Baderom
Baderom med gulv- og sokkelflis, samt veggfliser i dusjsone. Øvrige vegger er malt. Rommet inneholder gulvstående klosett, vegghengt vaskeservant med underskap, vegghengt speil og dusjvegger i glass.

Kjøkken
Kjøkken fra IKEA fra 2017 med slette hvite fronter, benkeplate i sort foliert laminat og vaskekum i stål. Vegg over koketopp og servant er flislagt. Kjøkkenet inneholder integrert stekeovn, induksjonsplatetopp på 29x52 cm med to kokesoner, integrert kjøleskap og oppvaskmaskin fra 2025. Stoppekran på kobberrør er lokalisert i underskap på kjøkken.

Oppholdsrom
Oppholdsrom med kjøkken og sovealkove. Gulvflater av 1-stavs laminat og malte flater. Sovealkove inneholder garderobeinnredning, montert i 2025 av eier. Tidligere radiatorovner er fjernet av Gården Rørleggerservice AS i 2025.

Oppvarming
Varmekabler på bad. Ellers oppvarming med panelovner.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Soilrør fra byggeår Avløpsrør er mellom 50 og 100 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall.

Vannrør
Kobberrør fra byggeår.

Varmtvannsbereder
Felles varmtvann med beredere i kjeller fra 1997.

Ventilasjon
Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
		-1. etasje		
Ekstern bod	-	2	-	-
		2. etasje		
Baderom	3	-	-	-
Oppholdsrom	22	-	-	-
SUM	**25**	**2**	**0**	**0**
Sum BRA	27			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2 eller 3 er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen er inne i sitt antatte levetidsintervall og grunnet tilsmusset membran (Les mer på side 12)

Kjøkken → Innredning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet det mangler komfyrvakt (Les mer på side 14)

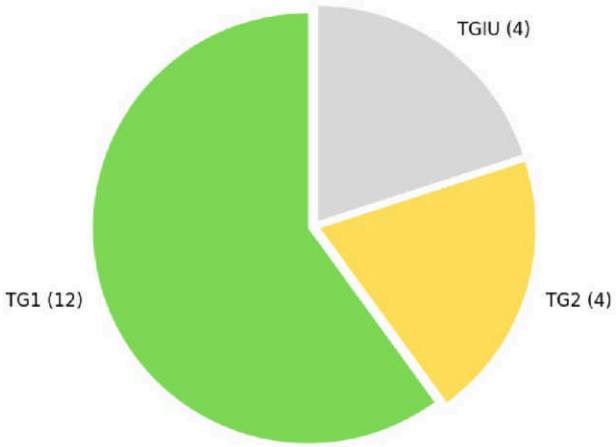
Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 14)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Vannrør

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 15)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 2,6 m^2 | 2. Etasje



Baderom med gulv- og sokkelflis, samt veggfliser i dusjsone. Øvrige vegger er malt. Rommet inneholder gulvstående klosett, vegghengt vaskeservant med underskap, vegghengt speil og dusjvegger i glass.

Avløp og vannrør

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det anbefales å tette gjennomføring til avløpsrør i vegg under servant.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG2

Plastsluk med synlig, men svært tilsmusset, membran og klemring er registrert. Det var ikke mulig å vurdere om synlig membran i sluk var skadet grunnet tilgrising. Tetteløsning fra 2006 er innenfor estimert levetid. Løsningen er ikke utgått, men risiko for avvik øker. Membranens levetid varierer med kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og miste sin vanntettende funksjon, noe som over tid kan medføre fuktskader. Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen er inne i sitt antatte levetidsintervall og grunnet tilsmusset membran.



Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2016. Tilfredsstillende fall mot sluk.

Overflater - vegger og himling

TG1

Fliser fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter tidligere festemidler er å anse som normal bruksslitasje.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



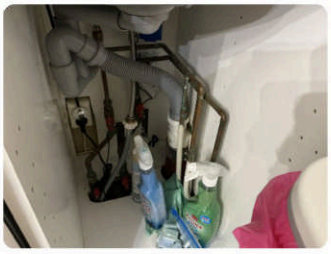
Kjøkken 2. Etasje

Kjøkken fra IKEA fra 2017 med slette hvite fronter, benkeplate i sort foliert laminat og vaskekum i stål. Vegg over koketopp og servant er flislagt. Kjøkkenet inneholder integrert stekeovn, induksjonsplatetopp på 29x52 cm med to kokesoner, integrert kjøleskap og oppvaskmaskin fra 2025. Stoppekran på kobberrør er lokalisert i underskap på kjøkken.

Avløp og vannrør

TG1

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er montert lekkasjestopper med sensor under vaskekum.



Avtrekk

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Innredning

TG2

Normal bruksslitasje for alderen. Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400. Tilstandsgrad 2 gis grunnet det mangler komfyrvakt.

Oppholdsrom 21,7 m² | 2. Etasje

Oppholdsrom med kjøkken og sovealkove. Gulvflater av 1-stavs laminat og malte flater. Sovealkove inneholder garderobeinnredning, montert i 2025 av eier. Tidligere radiatorovner er fjernet av Gården Rørleggerservice AS i 2025.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vinduer tilfører frisk luft. Avtrekk fra kjøkken og bad bidrar til omluftsventilering

Tekniske anlegg, VVS-anlegg | 2. Etasje

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG2

Soilrør fra byggeår Avløpsrør er mellom 50 og 100 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad er basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Vannrør

TG2

Kobberrør fra byggeår. Vannrørene er mellom 25 og 100 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Stoppekraner til varmt- og kaldtvann er funksjonstestet. Det er synlig irring på rørene, trolig som følge av kondens. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Varmtvannsbereder

TGIU

Felles varmtvann med beredere i kjeller fra 1997. Disse er ikke vurdert etter som det er borettslagets felles ansvar.

Ventilasjon

TGIU

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på kjøkken og bad, og tilluftsventiler i vinduene. Det gis ikke særskilt tilstandsgrad på dette punktet da det er vurdert pr. rom. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Radon 2. Etasje

Bolig plassert i 2. etasje.

Radon

TGIU

Boligen ligger i 2. etasje. Dette punktet er derfor ikke relevant.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Oppholdsrom: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2006. Normal bruksslitasje for alderen.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Oppholdsrom: Ytterdør med ukjent alder i tre med brannklasse B30 mot felles gang. Dør er sannsynligvis innenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Døren vender mot felles oppvarmet trappegang og er dermed ikke utsatt for klimapåkjenninger.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i felles gang. Skapet inneholder automatsikringer for flere enheter, totalt 3 sikringer inkludert hovedsikring. Det mangler kursfortegnelse.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Vet ikke**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**Ukjent/ikke oppgitt**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Vet ikke**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Ukjent/Ikke relevant**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Ja**

Konklusjon: Det mangler dokumentasjon og kursfortegnelse. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll og opprette en tilhørende kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Røykvarsler plassert i oppholdsrom. Pulverapparat er tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ukjent/Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller, men det skal være tilgjengelig brannslukningsutstyr.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er fremlagt.

Ferdigattest

Ferdigattest er fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Maren Heimro Berg (eier)

Befaringsdato: 19.01.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak NS3600:2018 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS3600:2018.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Aldersvurdering gjøres med utgangspunkt i Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS3600:2018. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside

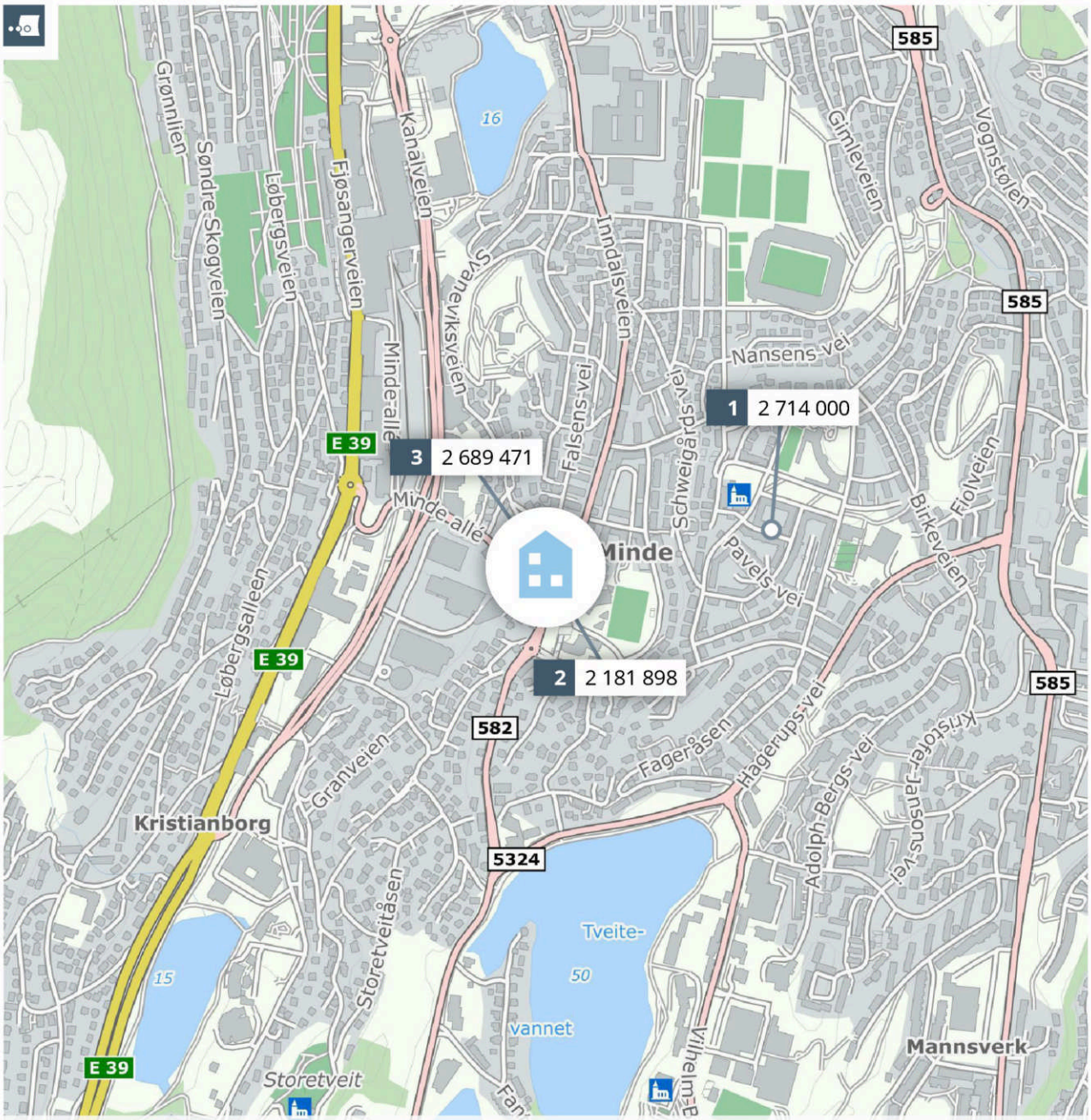


admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER



Meglers verdivurdering

EIKEVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 02.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eikeveien 4, 5063 BERGEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1960

GNR 13 BNR 465 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS KRISTIANBORG

Verdivurdert til

2 270 000

0	2 270 000	90 800
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	25 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	4 670
Formue	-
Soverom	-
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ernst Sars' vei 3 30 m² 1948	3. etg	- sov	16.05.2025	2 290 000	**2 450 000**	264 000	2 714 000	**90 467**
2	Eikeveien 4 25 m² 1960	3. etg	1 sov	28.08.2025	1 590 000	**1 590 000**	591 898	2 181 898	**87 276**
3	Eikeveien 1 35 m² 1969	3. etg	1 sov	24.07.2025	1 750 000	**1 960 000**	729 471	2 689 471	**76 842**

Flott leilighet rett ved bybanen. Nylig byttet gulv og gjort om på hvitevarer på kjøkkenet. Rettsak i borettslaget er akkurat ferdig hvor de vant og har fått slettet fellesgjeld. Felleskostnader er også gått ned. Normalverdi: 2.200.000,- til 2.400.000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Blokk
2 Påbygg blokk
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.08.2020	21.08.2020	16.09.2020	1 550 000	1 600 000	0	1 600 000
03.03.2016	09.03.2016	04.05.2016	540 000	540 000	658 607	1 198 607
26.02.2010	29.04.2010	20.05.2010	290 000	290 000	703 310	993 310

Leiligheter til salgs i KRISTIANBORG grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

1.8M
1.7M
1 669 000 Prisantydning i snitt
1.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i KRISTIANBORG grunnkrets siste 9 mnd

18
leiligheter solgt

4.6M
4.4M
4 342 000 Salgspris i snitt
4 241 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

90 800 Eikeveien 4 Totalpris 2 270 000

76 055 KRISTIANBORG grunnkrets i snitt siste 9 mnd

69 117 Årstad bydel i snitt siste 9 mnd

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

	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

PENNEO

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

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

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

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

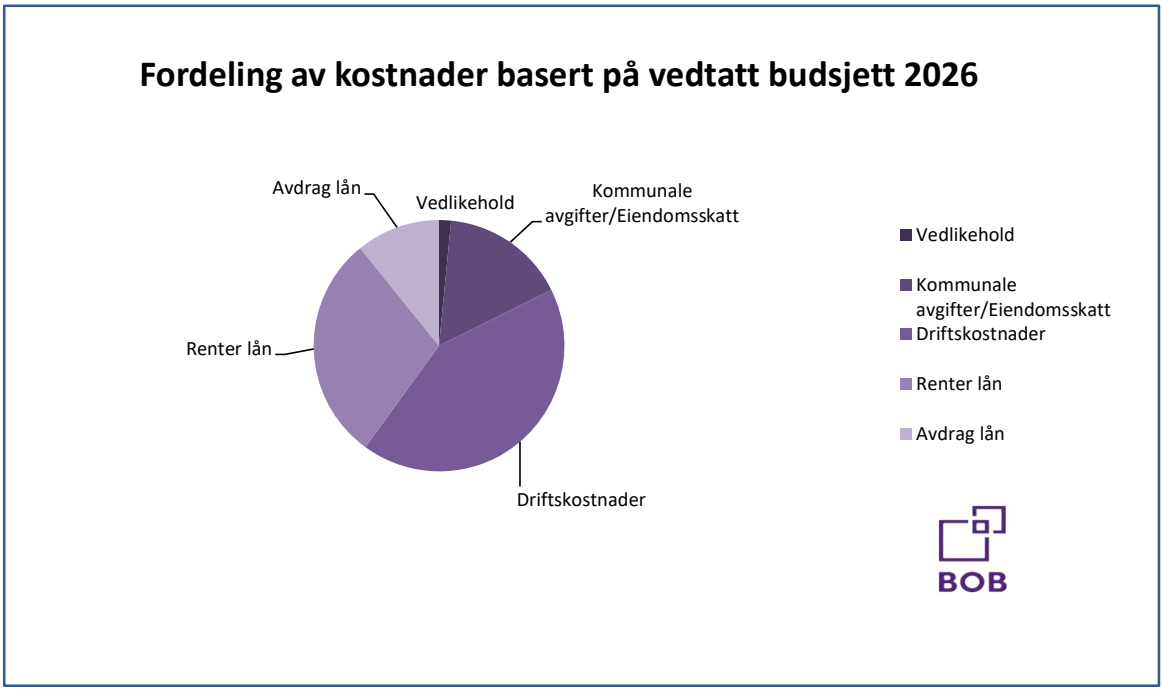
Det er ikke kommet inn noen saker fra beboerne som ønskes behandlet på årets generalforsamling.

Sensitivity: Internal

Boligselskapets navn	386	BRL EIKEVEIEN 4 (0386)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	30 000	1 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	312 000	15 %
Driftskostnader	819 980	38 %
Renter lån	564 000	26 %
Avdrag lån	210 000	10 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	207 740	10 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 143 720	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

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

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.

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.

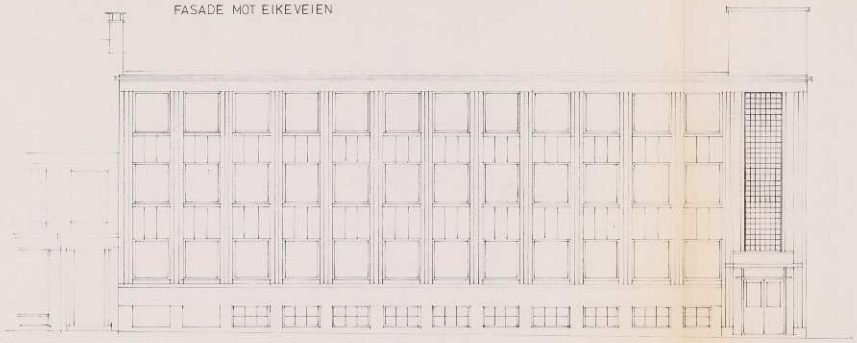
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

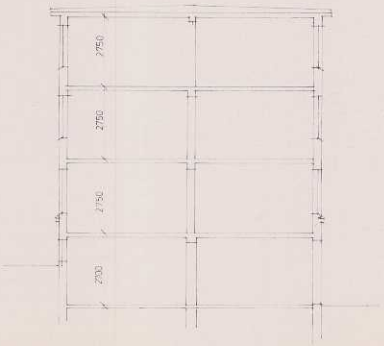
T. Førde
Thorbjørn Førde
bygn.inspektør

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

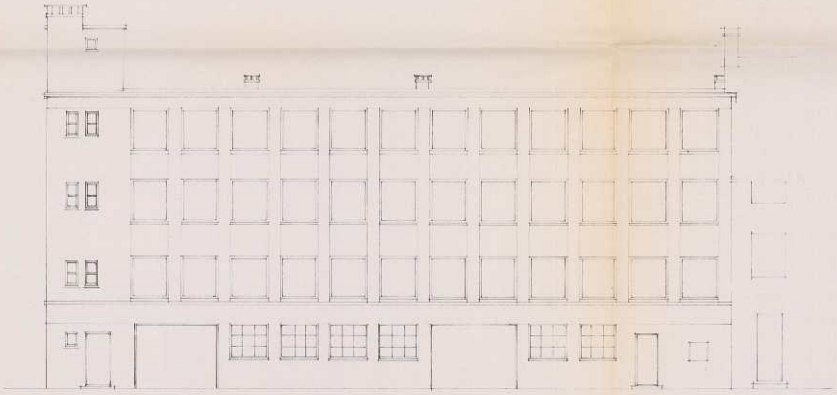
FASADE MOT EIKEVEIEN



SNITT



FASADE MOT GÅRDSPLASS

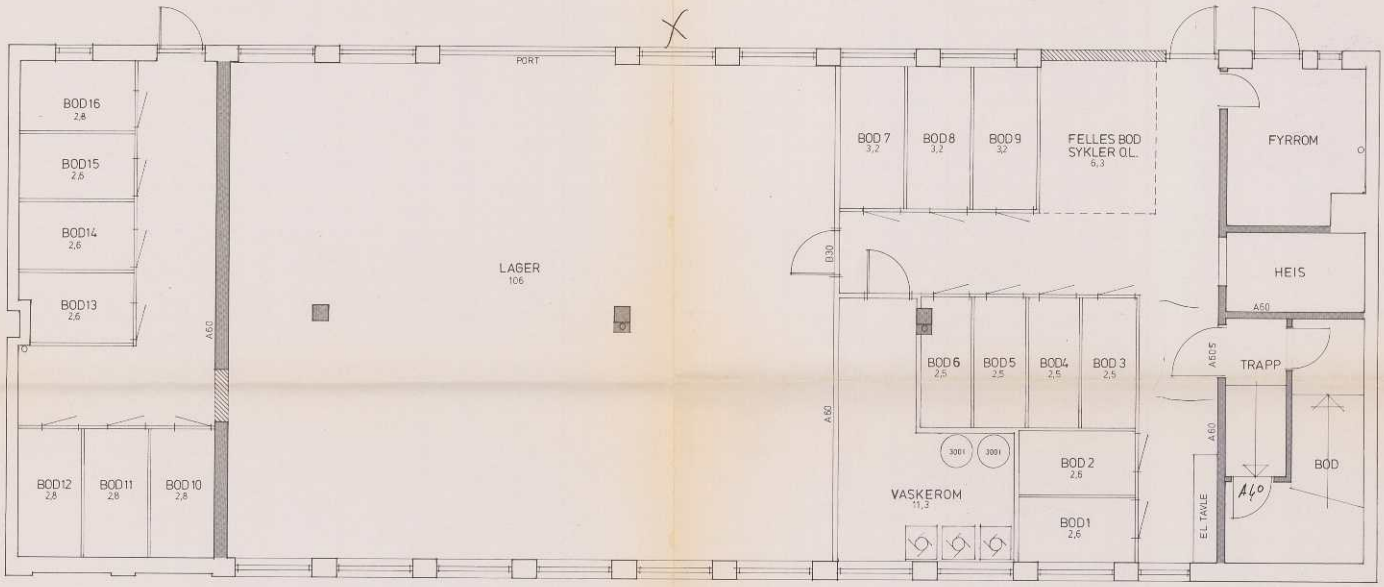


BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
18 FEB. 1997

EKSISTERENDE

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	14	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1:100	Rev.	Tegning
Dato 28/97	Tegn. HH	SNITT OG FASADER

Helge Helgesen
Arkitekt Sjemester
Kloppedalsv. 5. Postboks230 5040 PARADIS
Tlf (55) 911577 Telefax (55) 913190



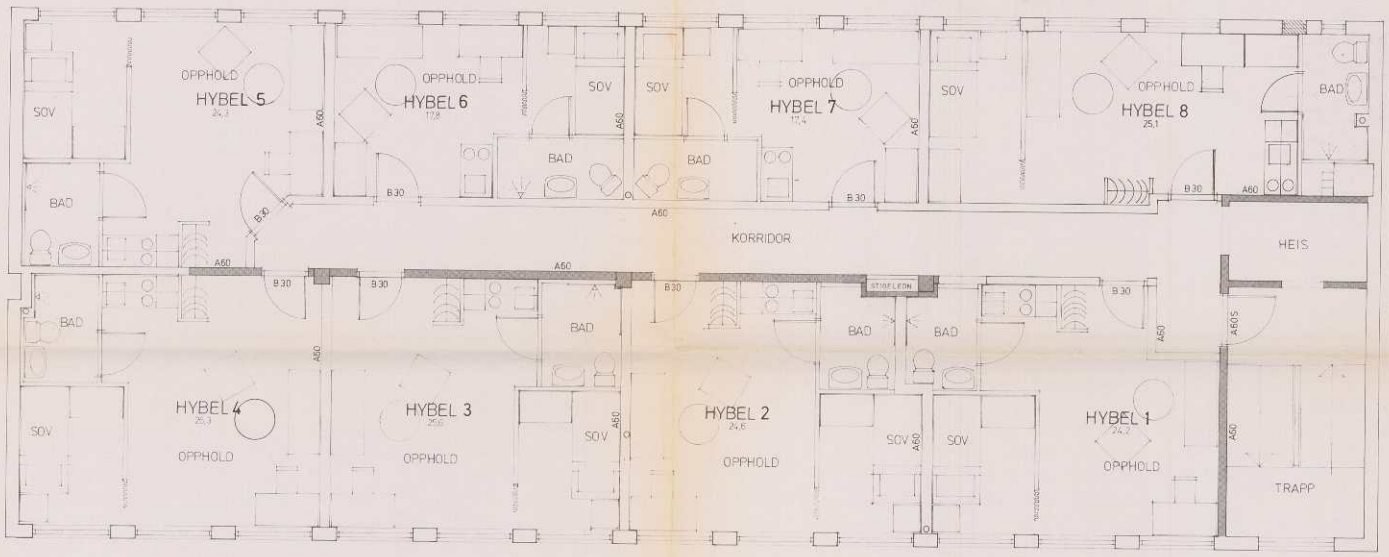
EKSIST. INNERVEGGER
IGJENMURING

MOTTATT
18 FEB. 1997

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

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	01	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1:50	Rev.	Tegning
Dato 27196	Tegn. HH	U.ETG. ETTER OMINNREDN.

Helge Helgesen
Arkitekt tjenester
Kloppedalen 8. Postboks 230 5040 PALADIS
Tlf (55) 913477 Telefax (55) 913190



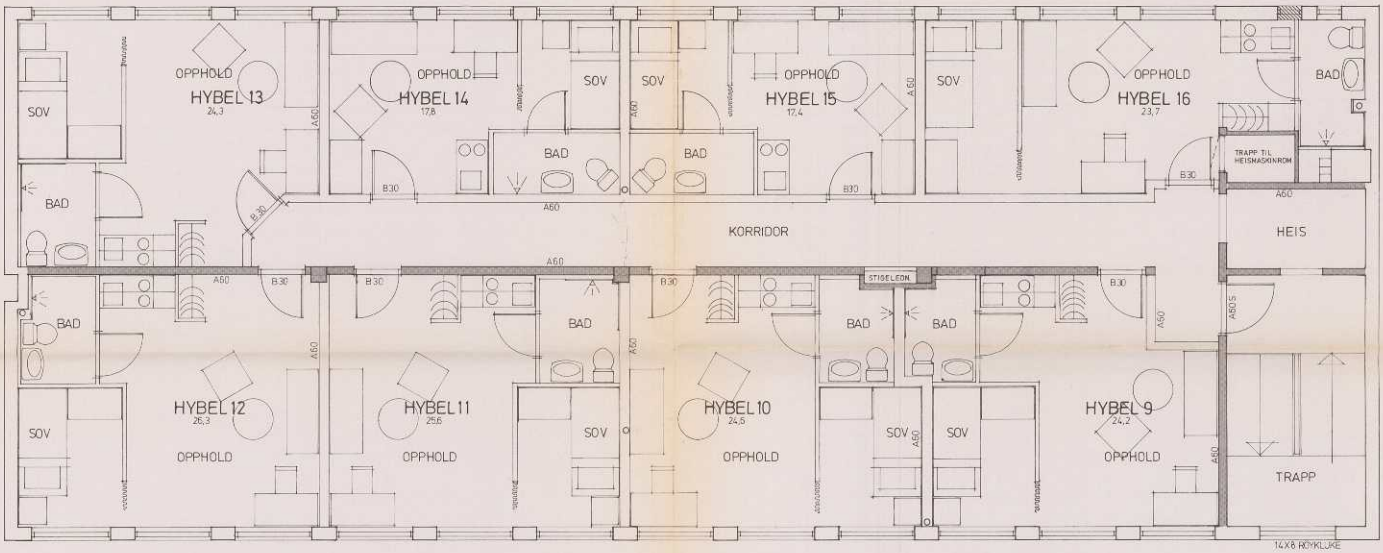
EKSIST. INNERVEGGER
IGJENMURING

MOTTATT
18 FEB. 1997

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 9751 01
Ofterdig. 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
Arkitekt Sivilingeniør
Kloppedalsvn 8, Postboks 200 5840 PANADIS
Tlf (56) 91 18 77 Telefax (56) 91 31 90



EKSIST. INNERVEGGER
IGJENMURING

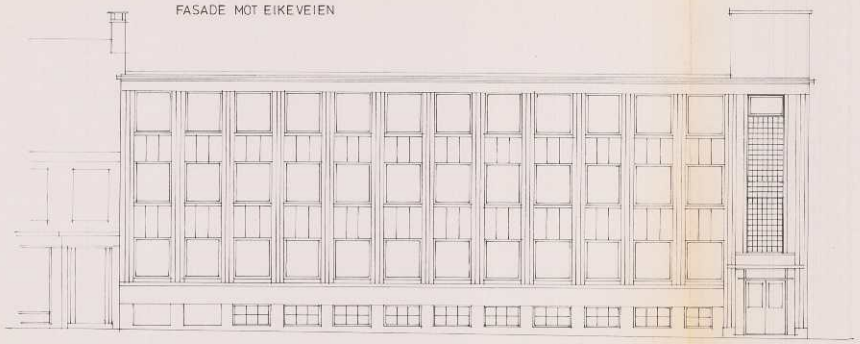
MOTTATT
18 FEB. 1997

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

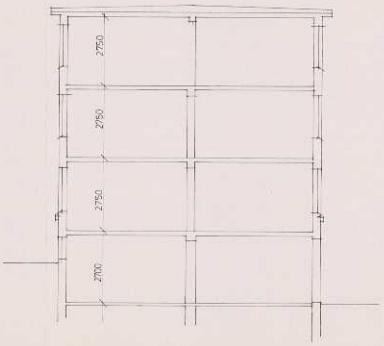
Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	03	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1:50	Rev.	Tegning
Dato 24.1.97	Tegn. HH	3. ETG. ETTER OMINNREDN.

Helge Helgesen
Arkitekt Sjøsenter
Kloppedalsv. 6, Postboks 330 5040 PARADIS
Tlf (55) 911877 Telefax (55) 918190

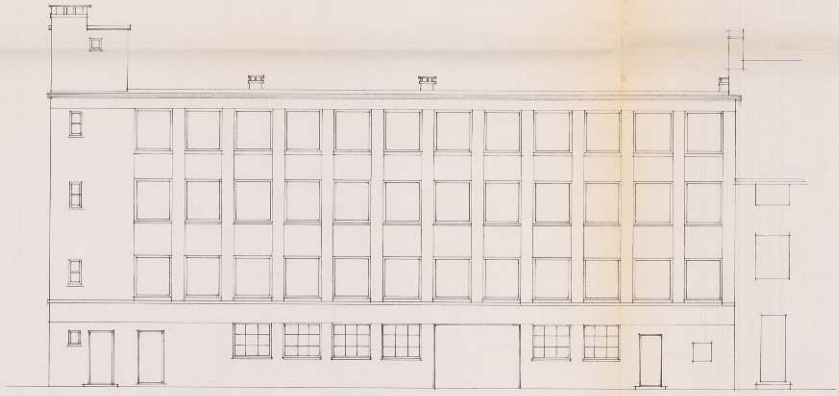
FASADE MOT EIKEVEIEN



SNITT



FASADE MOT GÅRDSPLASS



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Konsortiebeheh.
Mottatt 07. FEB. 1997
Saksnr. 975101
Offentlig
Byggesaksavdelingen

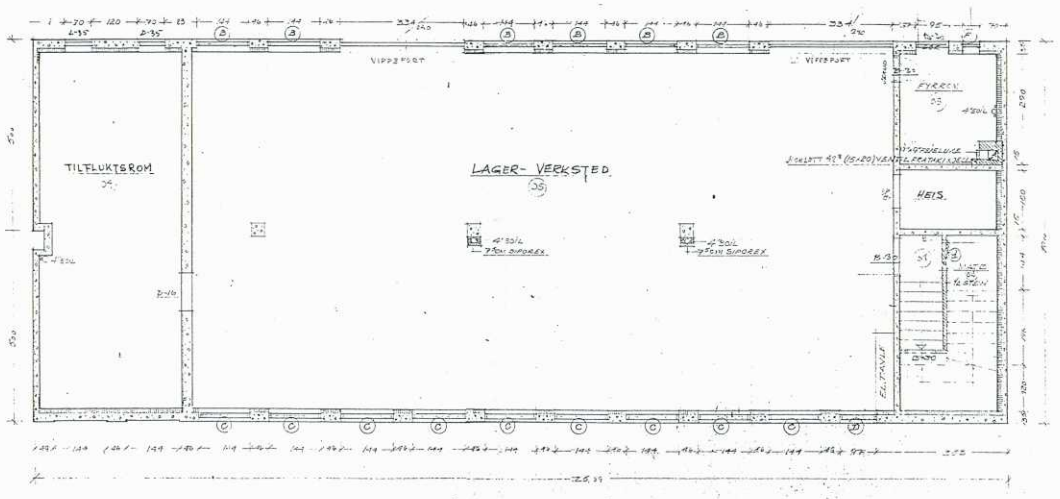
MOTTATT
18 FEB. 1997

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	04	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Målt 1:100	Rev.	Tegning
Dato 27197	Tegn. HH	SNITT OG FASADER

Helge Helgesen
Arkitekt Tjenester
Kloppedalsv 5, Postboks 330 5040 PARADIS
Tlf (55) 913877 Telefax (55) 913190

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

MOTTATT
18 FEB. 1997



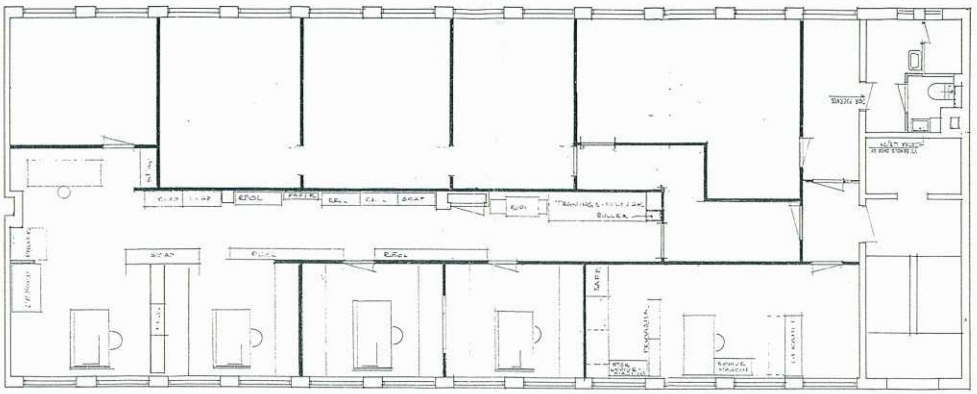
EKSISTERENDE

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Prosjekt
9703	11	EIKEVEIEN 4, MINDE TRESA AS
Mål 1:100	Rev.	Tegning
Dato 27.1.96	Tegn. HH	PLAN U.ETG.

Helge Helgesen
Arkitekttjenester
Kloppedalsv.5, Postboks230 5040 PARADIS
Tlf (55) 911877 Telefax (55) 913190

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

MOTTATT
18 FEB. 1997



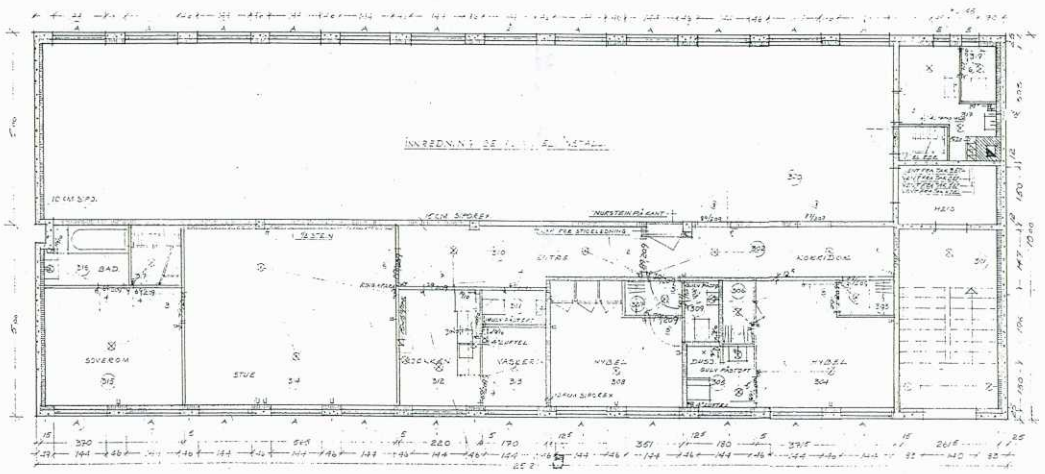
EKSISTERENDE

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/Sakstrh.
Mottatt 07. FEB. 1997
975101
Saksnr.
Ctlogfig.
Bydelsadministrasjonen

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

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. H.

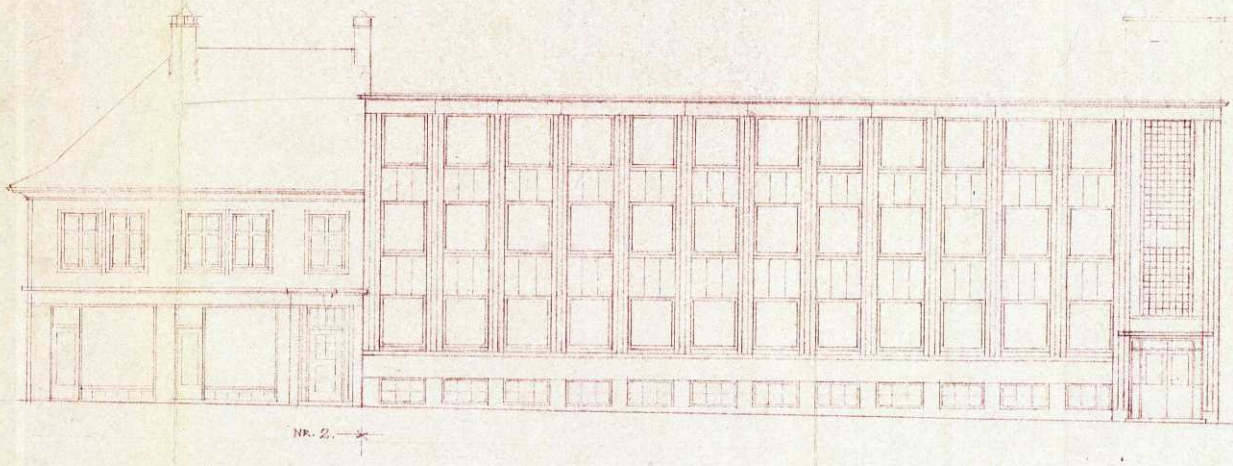
Bygningsinspektør

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

INNKOMMET
VED TEKNISK SJEFS KONTOR
I POSTTUR, DEN 11/10 1960
ATTESTERES

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



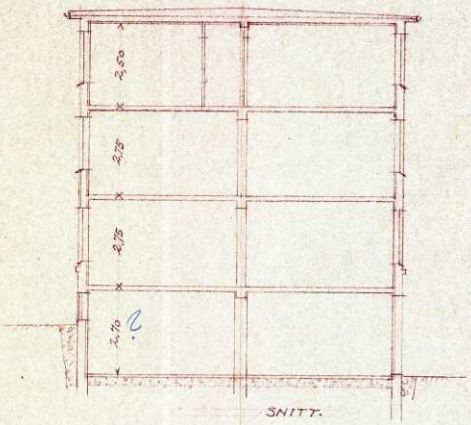
NR. 2.

Bl. 6.

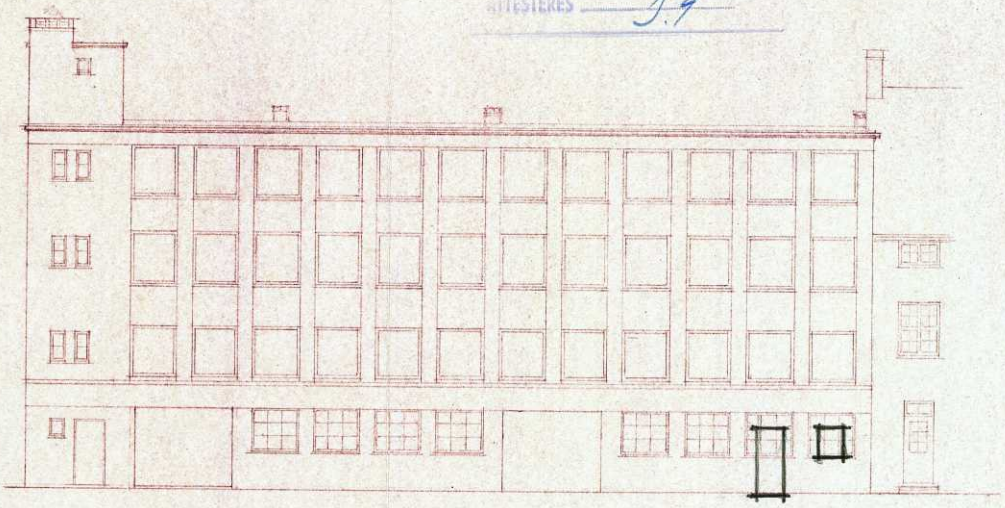
EIKEVEGEN 4.
FASADE MOT EIKEVEGEN. 1:100.
Bergen 10. okt. 1960.

Anm.nr. 510 1960
Bygningssjefen i Fana

13 OKT. 1960



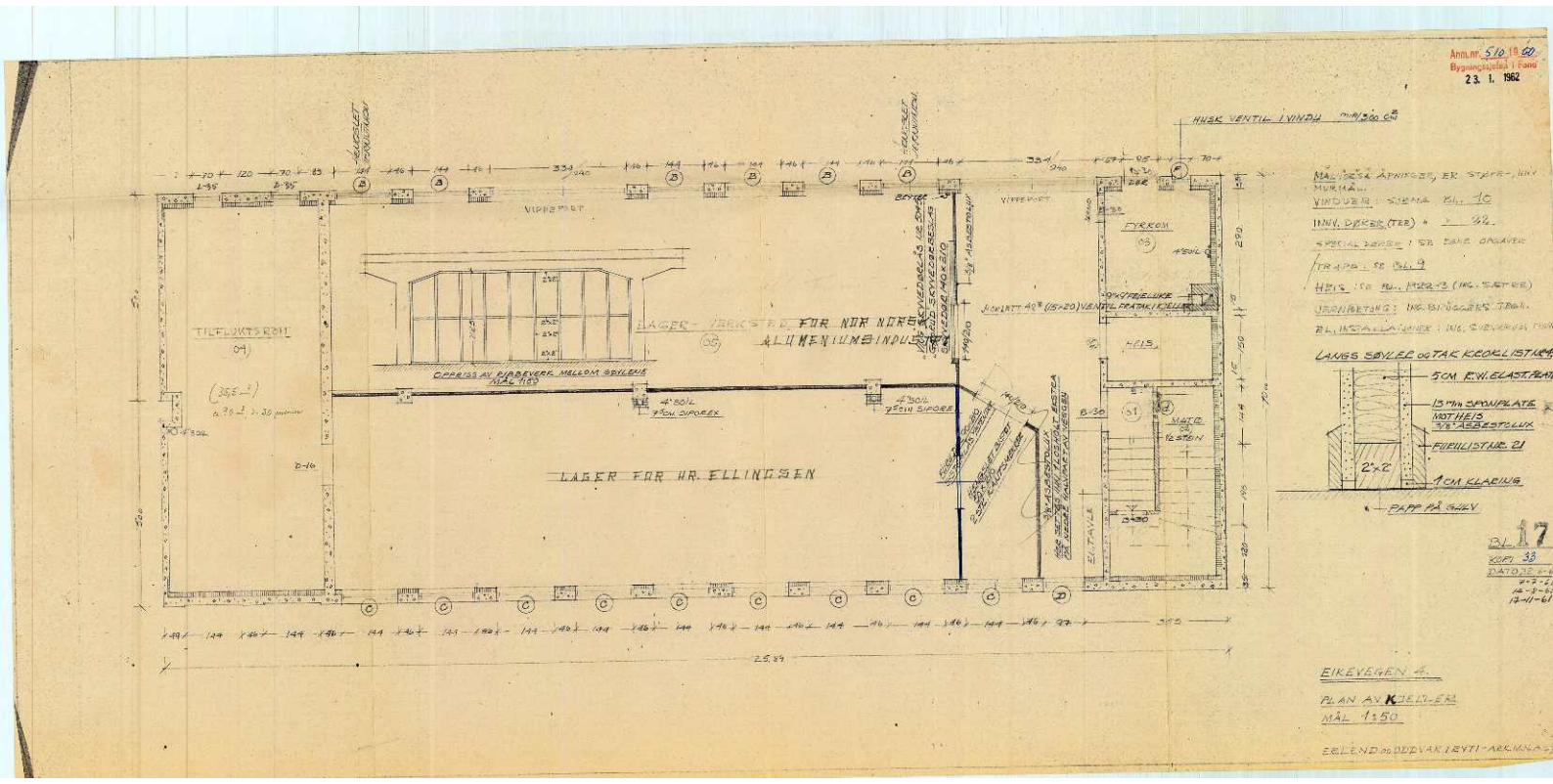
SNITT.



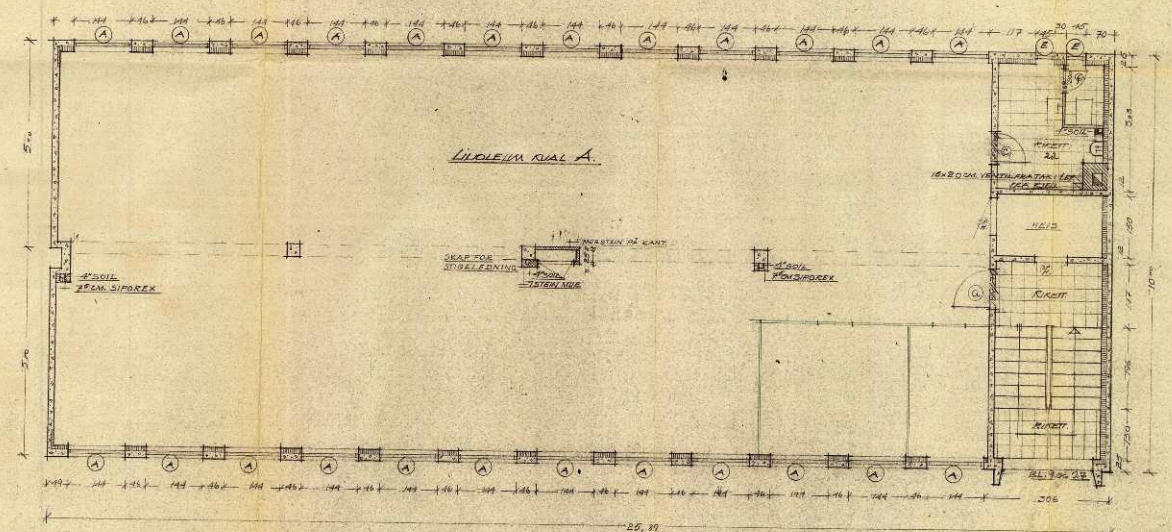
EIKEVEGEN 4.
FASADE MOT GÅRDSPLASS.
M: 100.

Bl. 7

Bergen 10. okt. 1960.
for O. Fritzø.


Anm.nr. 510 1960
Byggingsdeild i Fana
23. 1. 1962
HVSK VENTIL I VINDU
MÅL VISES ÅPNINGER, ER STEIN-, BRU MURMÅL.
VINDUER: SKEMA BL. 10
INNV. DØRER (TRE) =
SPESIAL DØRER: SE EGNE OPPGAVER
TRAPPER: SE BL. 9
HEIS: SE BL. M22-3 (ING. SÆTRE)
JERNBETONG: ING. BJ. ØGGENS TEGN.
BL. INSTALLASJONER: ING. SIVERKRUS TEGN.
LANGS SØYLER OG TAK KROKLISTER
5CM E.V.I. ELAST. FRAM
13 M/M SPONPLATE MOT HEIS
FJELLISTAR. 21
2"x2"
1 CM KLARING
PAPP PÅ GULV
BL. 17
KOPI 33
DATO
EIKEVEGEN 4.
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:50
TILFLUKTSROM
09
LAGER FOR NOR ALUMINIUMINDUSTRI
LAGER FOR HR. ELLINGSEN
VIPPEPORT
FYRROM
HEIS
MATR. NR. 76/81
OPPRISS AV PIPEVERK MELLOM SØYLENE
25.84

Anm.nr. 510/61
Byggnadsnämnden
23. 1. 1962



MÅTT: VINDUSMÅL ER STØPEMÅL
DØRMÅL ER KARMMÅL
VINDUER: SE SIEMA BL. 10
INNV. SKJERK " BL. 28
INNGANGSPARTI " BL. 27
HEIS: SE BL. P62-3 (ING. SÆTER)
TRAPP: BL. 9
JERNBETONG: ING. BRUGGESTRØ TECHO
EL. INSTALLASJONER: ING. LYBÆKHEGLI

BL 18
KOPI
DATO 22-6-61
7-7-61
14-8-61
2-10-61

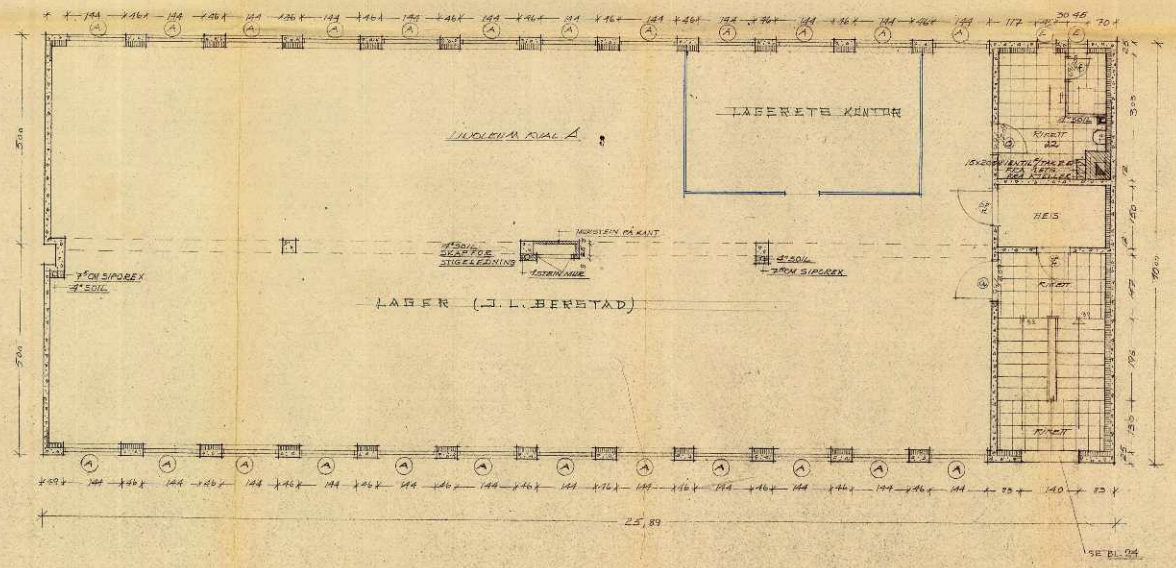
EIKE VEGEN 4
MINDE

PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50

ERLEND O. ODDVAR TRYTI-ARKITEKT

Anm.nr. 516/1960

23. 1. 1962



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

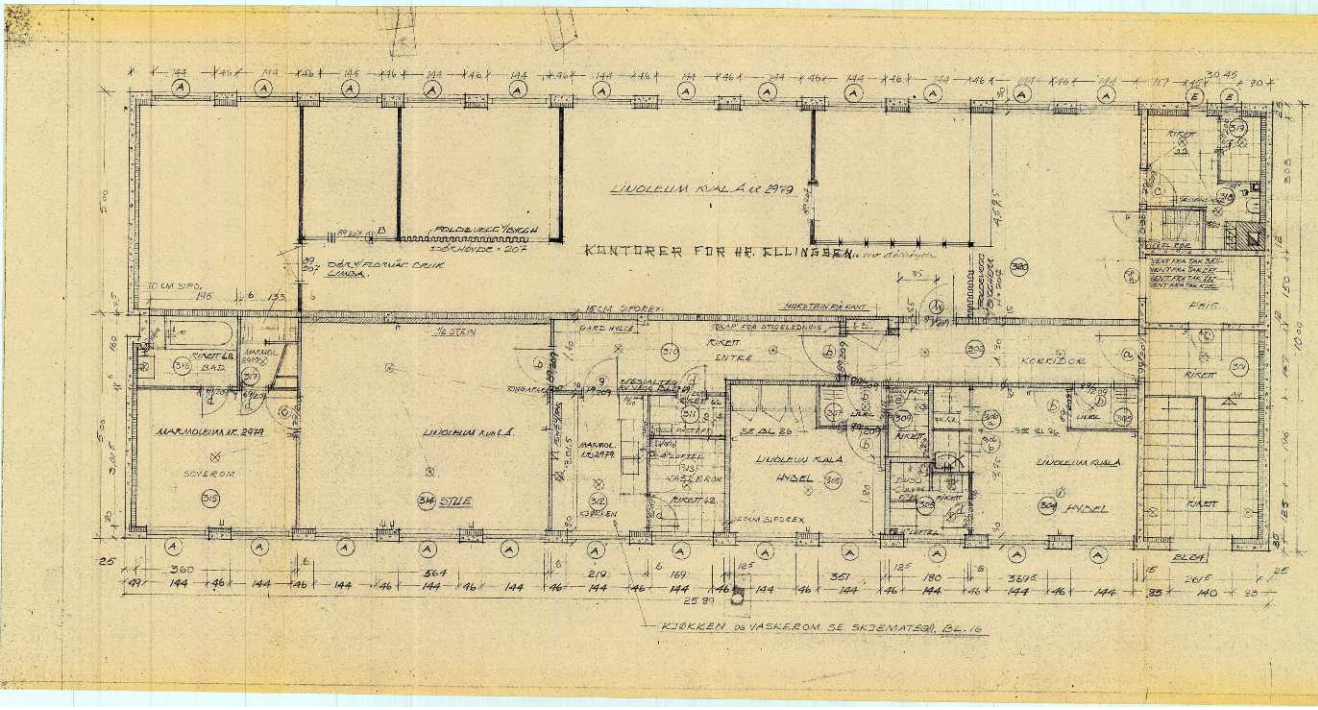
BL. 19
KOPI 20
DATO DER ER TEGNET
7-7-61
14-8-61
2-10-61.

EIKEVEGEN 4

PLAN AV 2. ETASJE

MÅL 1:50

EKLEND OG ODDVAR TEYTT - ARKITEKTER MNAL



Arkiv nr. 578 19 60
Bygningssjefen i Fana
23. 1. 1962

MÅL: VINDUSMÅL ER STØPEMÅL
DØRMÅL ER KARMMÅL.
VINDUER: SE SKEMA BL. 10
INNV. DØRER: BL. 22.
GLASSTEINSPARTI BL. 24
HEIS: SE BL. F22-3 (ING. SETER)
TRAPP: BL. 9.
JERNBETONG: ING. BRINGER TEGNR.
EL. INSTALLASJONER: ING. SVENKERUD

ROMMENE 305-309-311
FÅR GULVENE 10 CM. PÅSTØP

BL. 20
KOPI 16
DATO 21-6-61

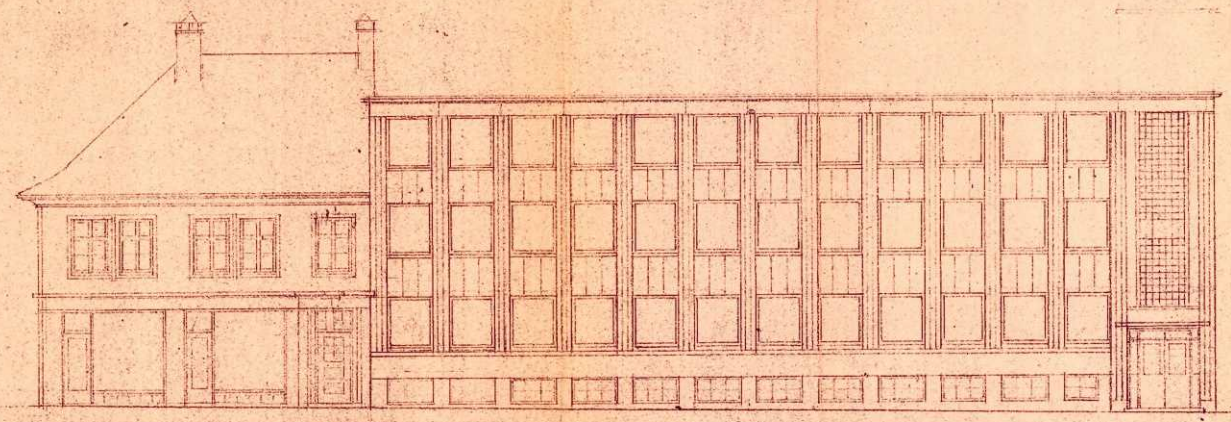
26-6-61
3-7-61
7-7-61
14-8-61
1-9-61
2-10-61
6-11-61
10-11-61
17-11-61
16-12-61

EIKEVEGEN 4.
MINDE

PLAN AV 3. ETASJE
MÅL 1:50

ERLEND GODDVAR TRYTI - ARK. M.N.A.L.

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

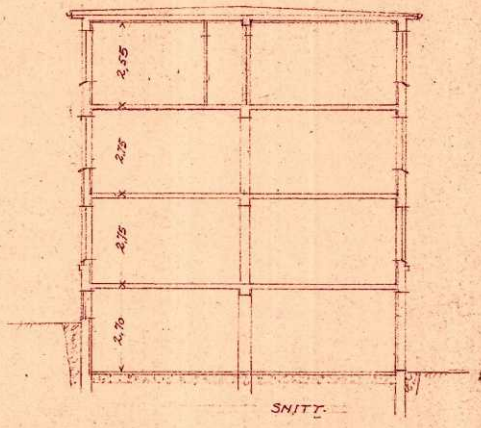


NR. 2.

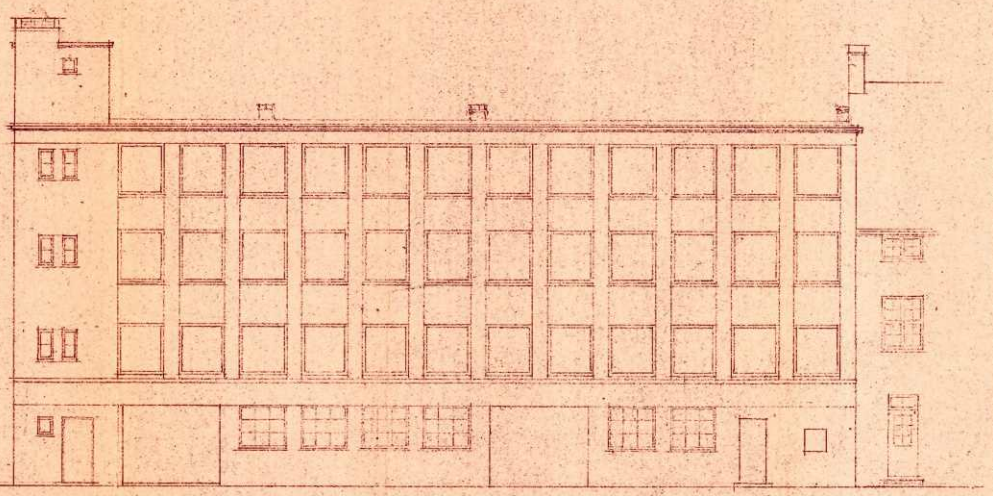
BL. 6.
40

EIKEVEGEN 4.
FASADE MOT EIKEVEGEN. 1:100.
Bergen 10. okt. 1960 · 14-3-61
P. O. Vegge

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



SNITT.

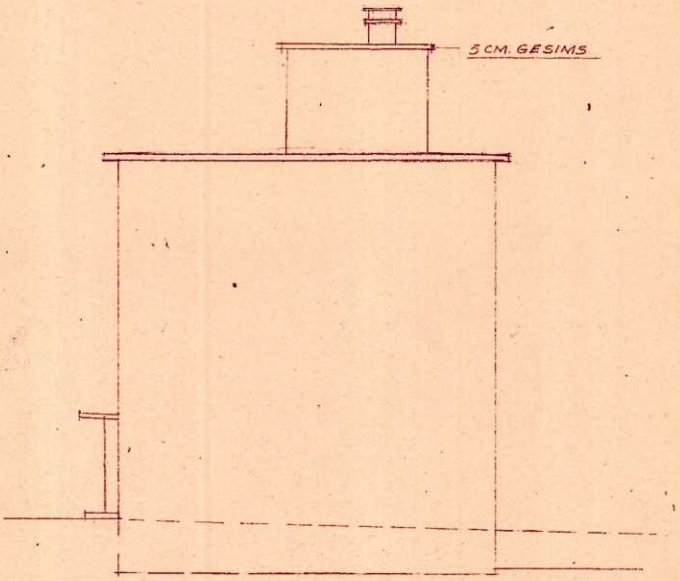


EIKEVEGEN 4.
FASADE MOT GÅRDSPLASS.
1:100.

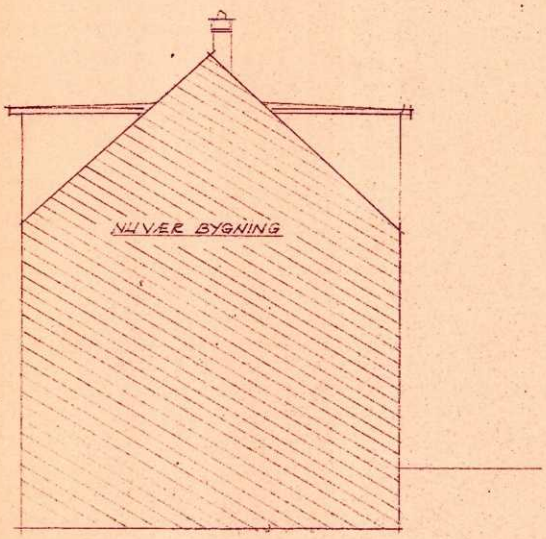
Bl. 7

Bergen 10. okt. 1960. 14-3-61

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



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT NUVÆR. BYGNING

BL. 25

KOPI 12

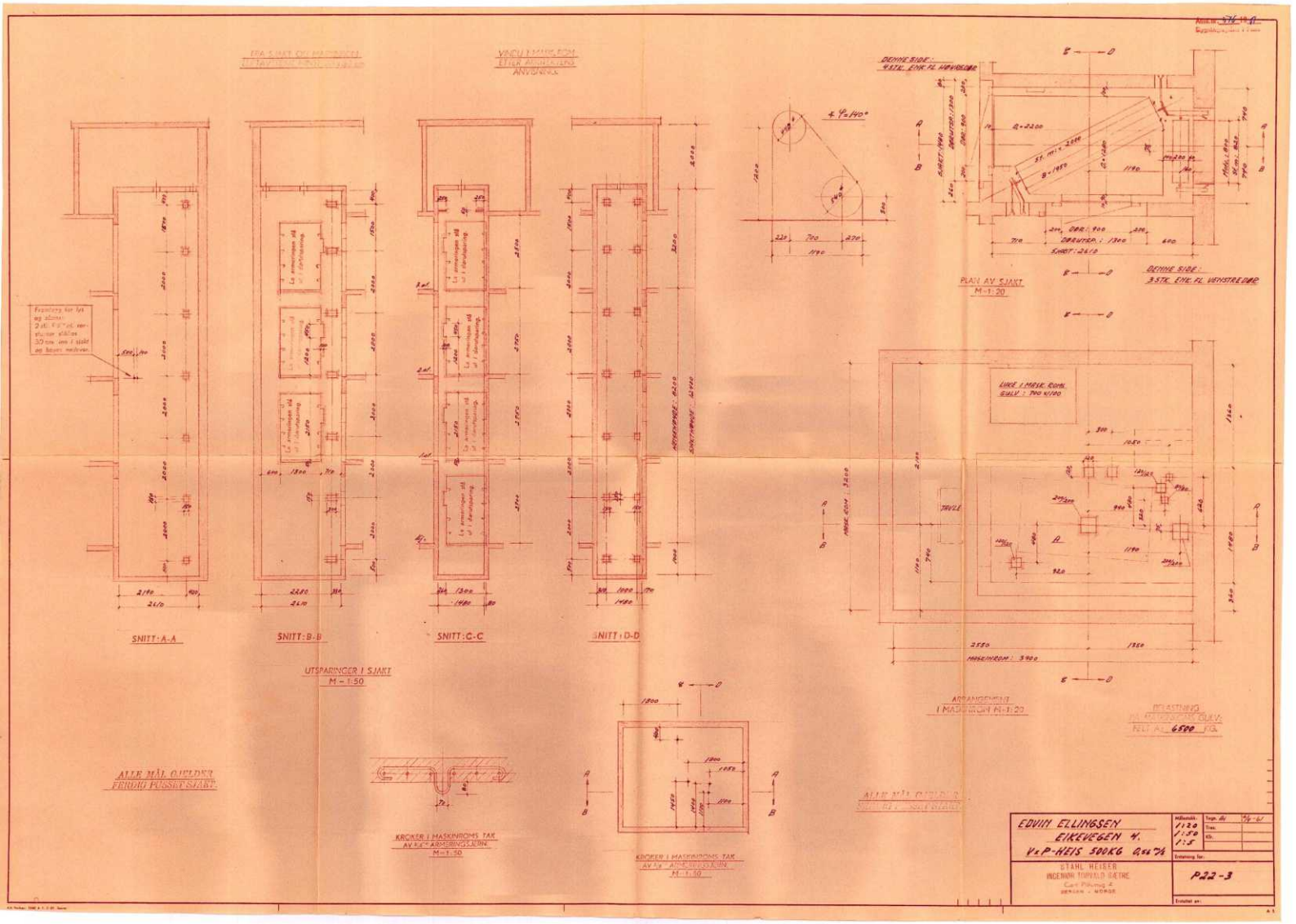
DATO 6-7-61

EIKEVEGEN 4.

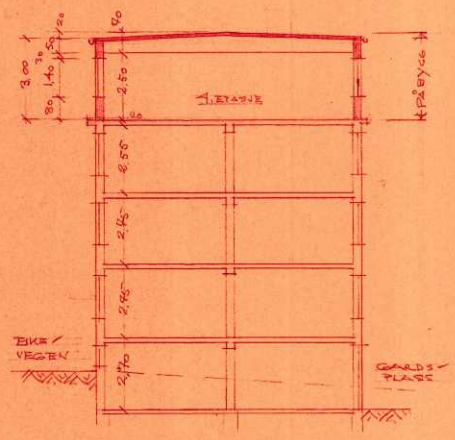
SYD og NORDFASADE

MÅL 1: 100

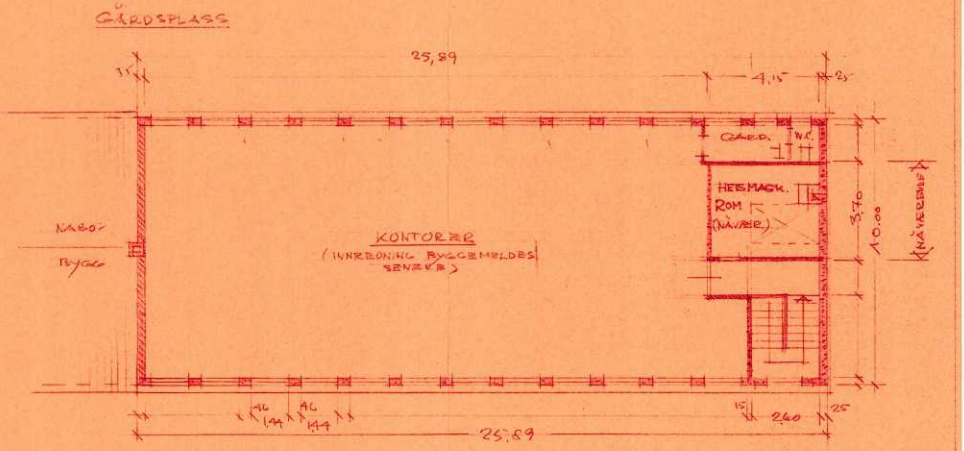
ERLEND og ODDVAR TRYTI - ARK. M.N.A.L.


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
KROKER I MASKINROMS TAK
M-1:50
ALLE MÅL OJELDER
FERDIG PUSSET SJAKT
EDVIN ELLINGSEN
EIKEVEGEN 4.
V±P-HEIS 500KG 0,64 m/s
STAHL HEISER
INGENIØR TORVALD SÆTRE
Carl Plougs 2
BERGEN - NORGE
P22-3

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



TVERRSNITT



EIKEVEGEN

PLAN AV 4. ETASJE (PÅBYGG)

BL 1
12/8-66

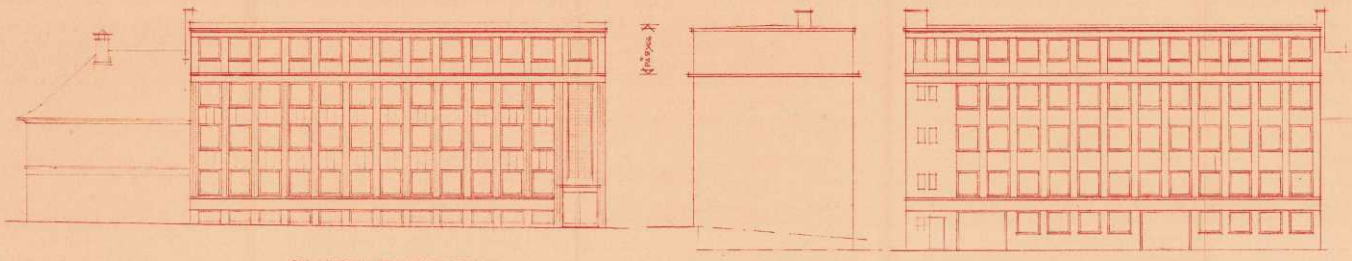
EIKEVEGEN 4 - MINDE

PÅBYGG

PLAN AV 4. ETASJE

MÅL 1:100

E. og O. TRYTI, EIKEVEGEN - ARK. MNAL.



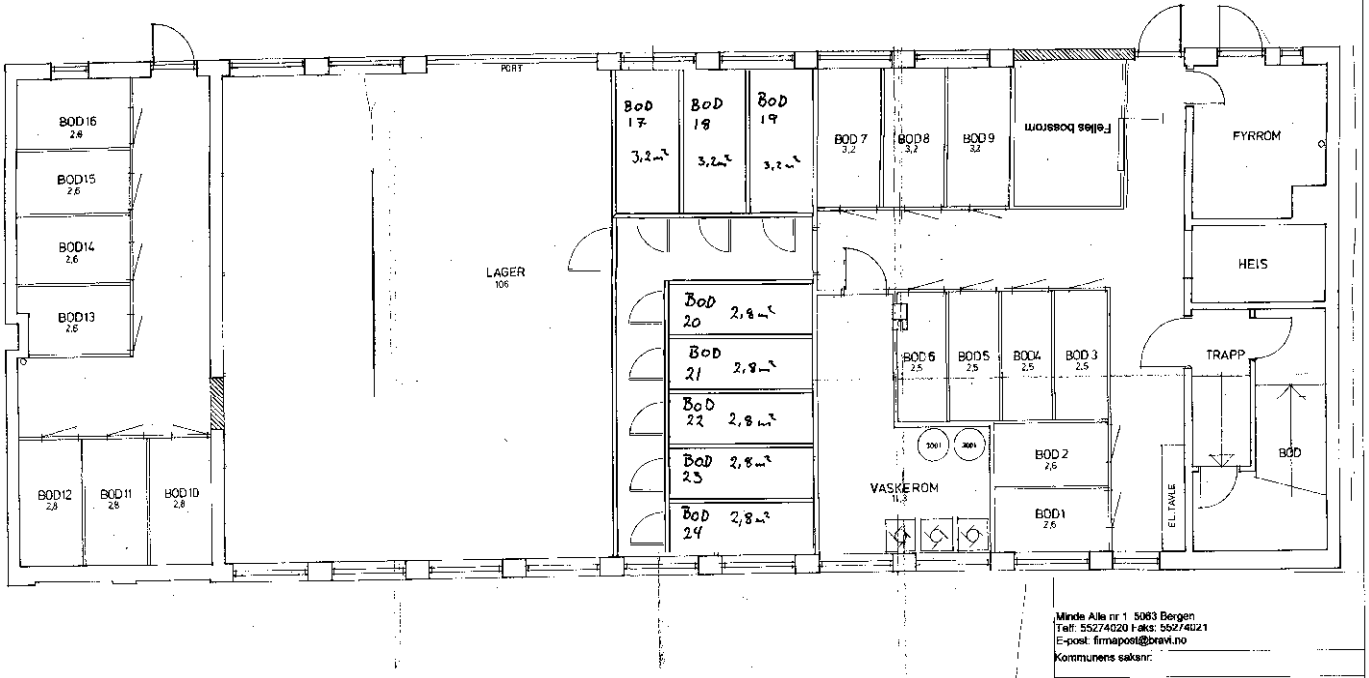
FASADE MOT EIKEVEGEN

FASADE MOT SYD

FASADE MOT GÅRDSPLASS

Bl. 2
12/9-66

EIKEVEGEN 4 - HINDE
PÅBYGG
FASADER M = 1:100



Tegninger av nye boer i kjeller 1:100

Minde Alle nr 1 5083 Bergen
Telf: 55274020 Faks: 55274021
E-post: firmapost@bravi.no

Kommunens saksnr:

Byggeadresse:

Prosjektnr: 1315

Tiltakshaver:
Gobo Eiendom As
Smihaugen 24
5355 KNARREVIK

Dette dokumentet er utarbeidet av bravi as for den oppdragsgiver og i anledning det oppdrag som fremgår i dette dokument. Innholdet i dokumentet er bravi as eiendom. Dokumentet skal kun benyttes for det formål som oppdraget gjelder, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig i større utstrekning en formålet tilsier.

Tegninger over nye boder i kjeller i Eikeveien nr

Tegnings dato:2. juni 2006

Tegnet kl:13:20:42

Gårs og bruks nr:

Fil tegnet:Gobo-E-a2-sr-Tegninger-over-nye-b.mcl

Tegnings nr:10254



E-1

IND.	DATO	REV	SIGN

FASE
AS BUILT

PROSJEKT
TRIKKESLØYFEN
Gnr 13 Bnr 465 Eikeveien 4
Påbygg blokk/
bygård/ terrassehus

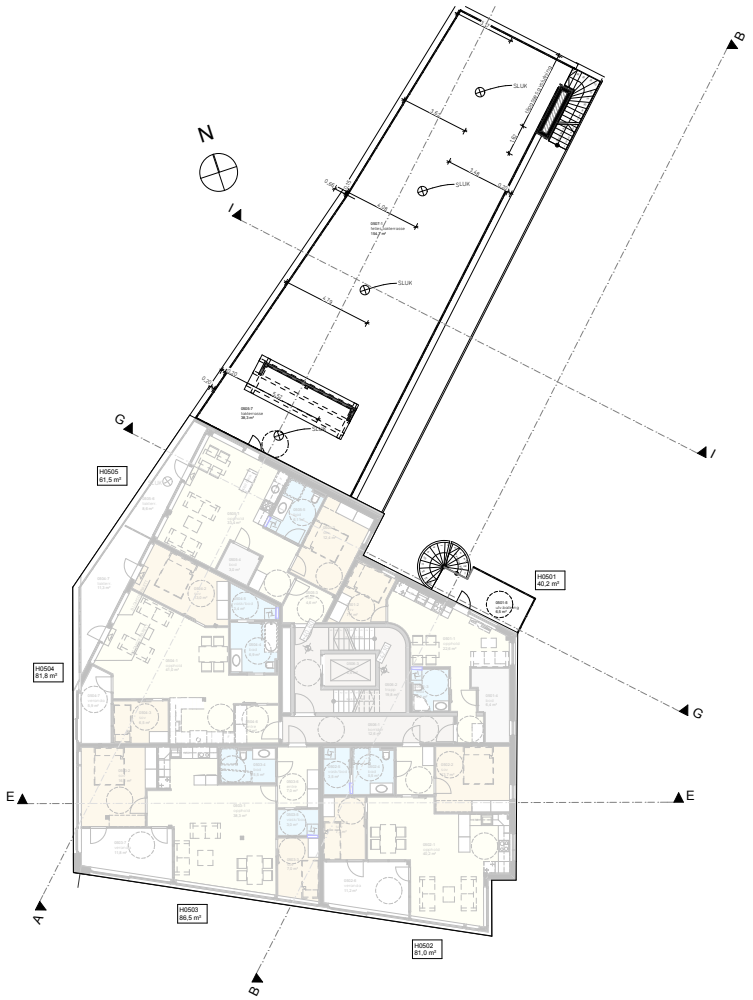
PROSJEKT NR	DATO
1002	20.11.2013

MÅLESTOKK	REVISJON
1:200	

TEGNING
4. Etasje

TEGN. NR	TEGN. AV.	KONTR.
E-1	A.B.	VH

EN TIL EN
ARKITEKTER



E-2

IND. DATO REV SIGN

FASE
AS BUILT

PROSJEKT
TRIKKESLØYFEN
Gnr 13 Bnr 465 Eikeveien 4
Påbygg blokk/
bygård/ terrassehus

PROSJEKT NR. 1002
DATO 20.11.2013

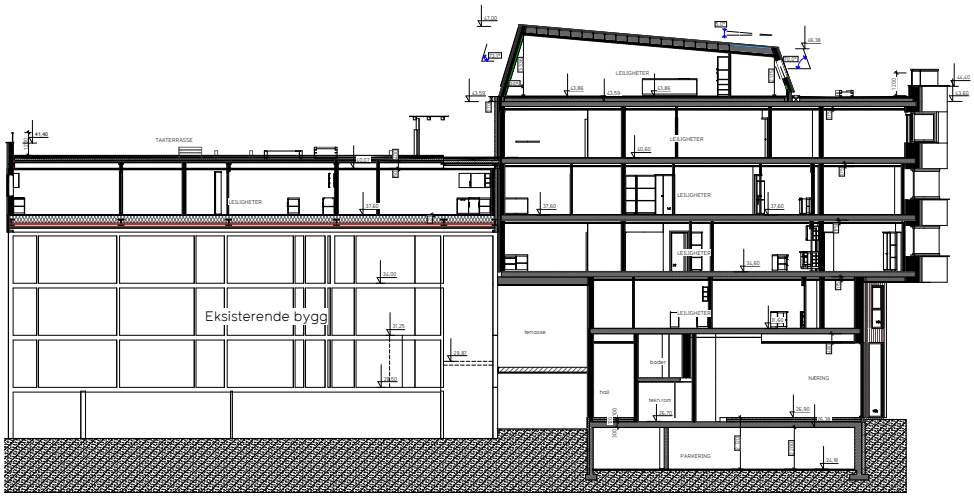
MÅLESTOKK 1:200
REVISJON

TEGNING
5. etasje takterrasse

TEGN. NR E-2
TEGN. AV A.B.
KONTR. VH

EN TIL EN
ARKITEKTER

E-3



Eikeveien 4

Minde Alle 1

1:200 A

IND. DATO REV SIGN

FASE
AS BUILT

PROSJEKT
TRIKKESLØYFEN
Gnr 13 Bnr 465 Eikeveien 4
Påbygg blokk/
bygård/ terrassehus

PROSJEKT NR. 1002
DATO 20.11.2013

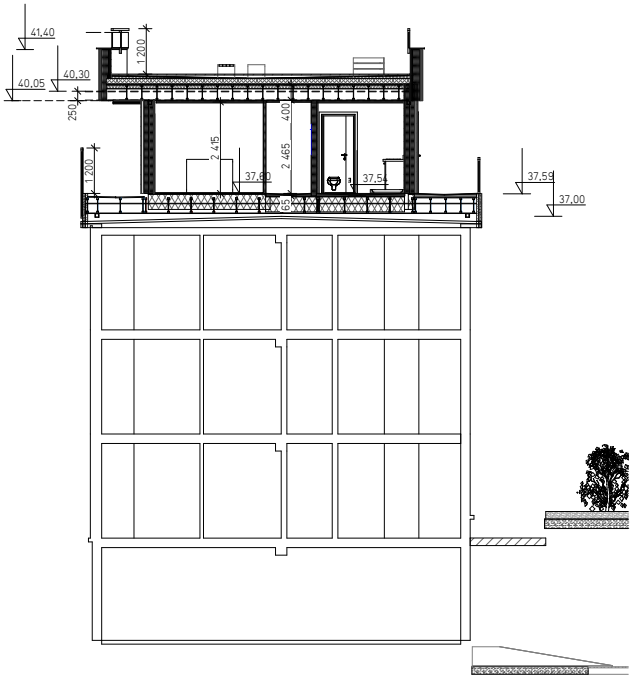
MÅLESTOKK 1:200
REVISJON

TEGNING
Snitt A

TEGN. NR. E-3
TEGN. AV. A.B.
KONTR. VH

EN TIL EN
ARKITEKTER

E-4



1:100 I

IND. DATO REV SIGN

FASE
AS BUILT

PROSJEKT
TRIKKESLØYFEN
Gnr 13 Bnr 465 Eikeveien 4
Påbygg blokk/
bygård/ terrassehus

PROSJEKT NR. 1002
DATO 20.11.2013

MÅLESTOKK 1:100
REVISJON

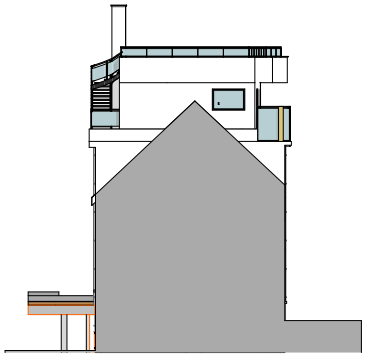
TEGNING
Snitt I

TEGN. NR. E-4
TEGN. AV. A.B.
KONTR. VH

EN TIL EN
ARKITEKTER



1:200 Fasade øst Eikev



1:200 Fasade Nord Eikeveien

E-5

IND. DATO REV SIGN

FASE
AS BUILT

PROSJEKT
TRIKKESLØYFEN
Gnr 13 Bnr 465 Eikeveien 4
Påbygg blokk/
bygård/ terrassehus

PROSJEKT NR. 1002
DATO 20.11.2013

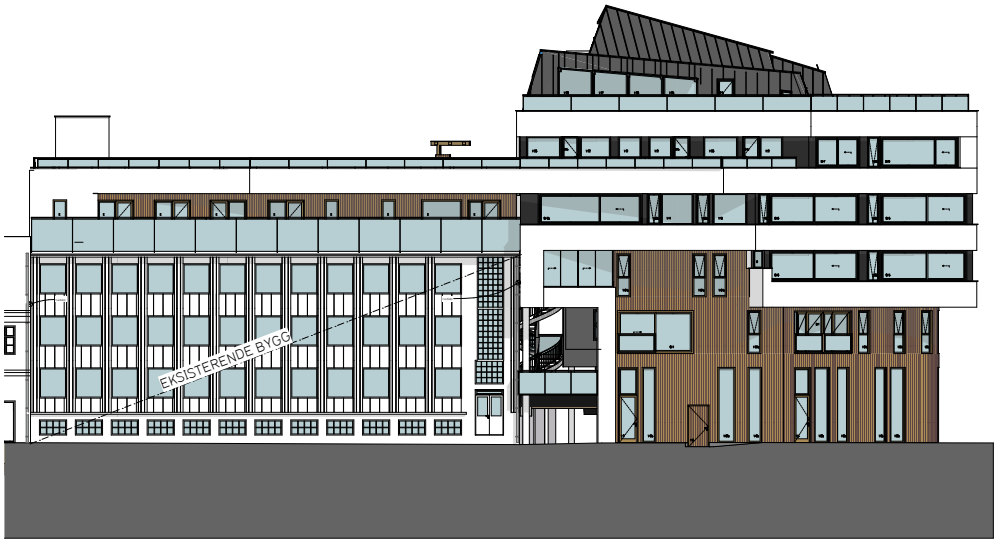
MÅLESTOKK 1:200
REVISJON

TEGNING
Fasade Øst og Nord Eikev

TEGN. NR E-5
TEGN. AV A.B.
KONTR. VH

EN TIL EN
ARKITEKTER

E-6



1:200 Fasade Vest

IND. DATO REV SIGN

FASE
AS BUILT

PROSJEKT
TRIKKESLØYFEN
Gnr 13 Bnr 465 Eikeveien 4
Påbygg blokk/
bygård/ terrassehus

PROSJEKT NR. 1002
DATO 20.11.2013

MÅLESTOKK 1:200
REVISJON

TEGNING
Fasade Vest

TEGN. NR. E-6
TEGN. AV. A.B.
KONTR. VH

EN TIL EN
ARKITEKTER

Bravi AS
Minde Alle 1
5063 MINDE

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200503395/18 TEMO	NYBY–5210	12.10.2006

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 13 Bnr 465
Tiltakets adresse	:	EIKEVEIEN 4
Tiltakets art	:	Bruksendring Kontor-/administrasjonsbygg
Tiltakshaver	:	Bravi Eiendom AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 22.8.06.
I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200503395.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Terje Moe
saksbehandler

Kopi:
Bravi Eiendom AS, ,
VA-etaten
Bergen brannvesen

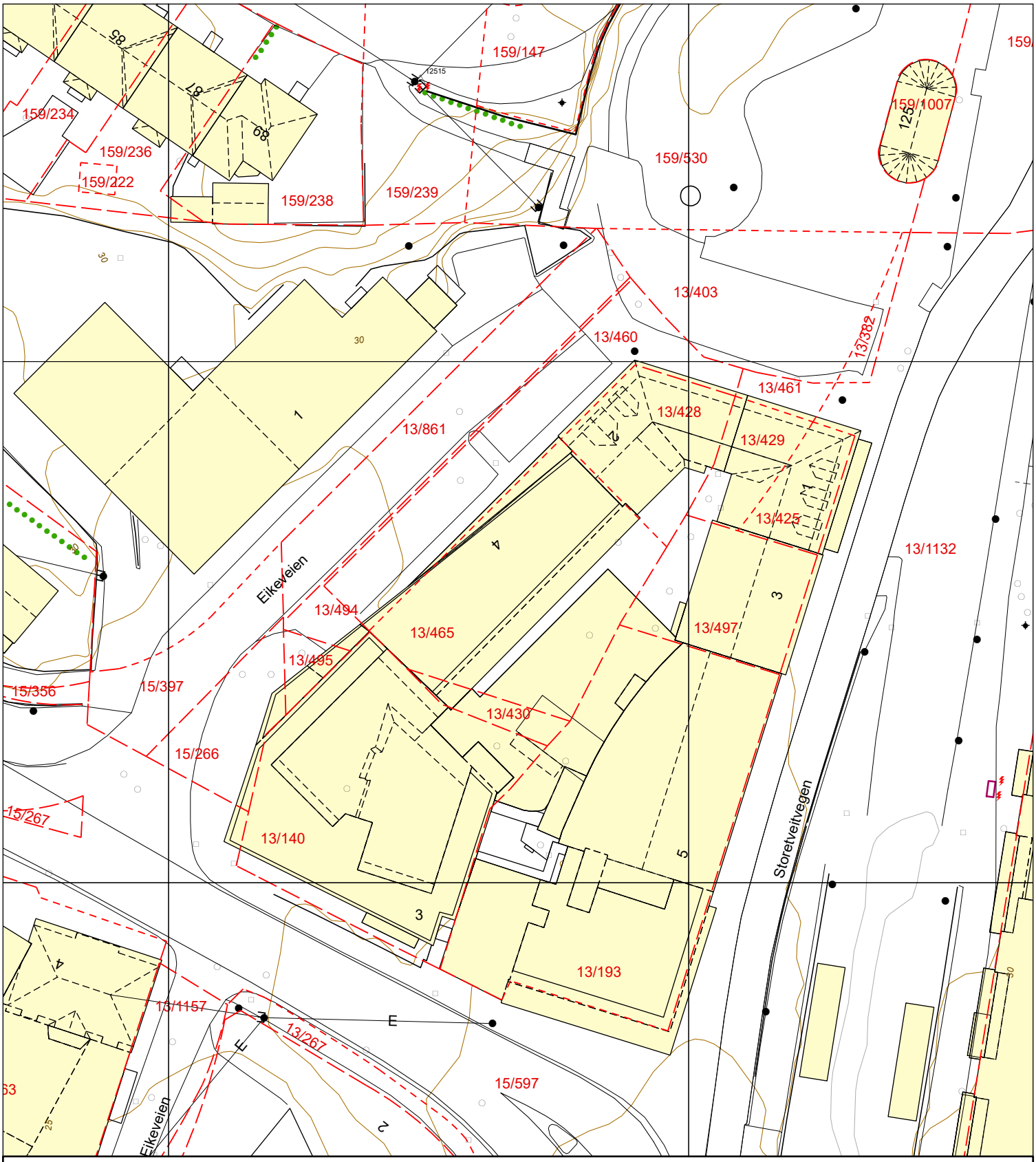
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/465/0/0
Adresse: Eikeveien 4 m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt bygning
Fredet Bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Gjerde
Kraftledning
Hekk
Gangveg og sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Toppunkt
Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/465/0/0
Utlistet 20. januar 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 20. januar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

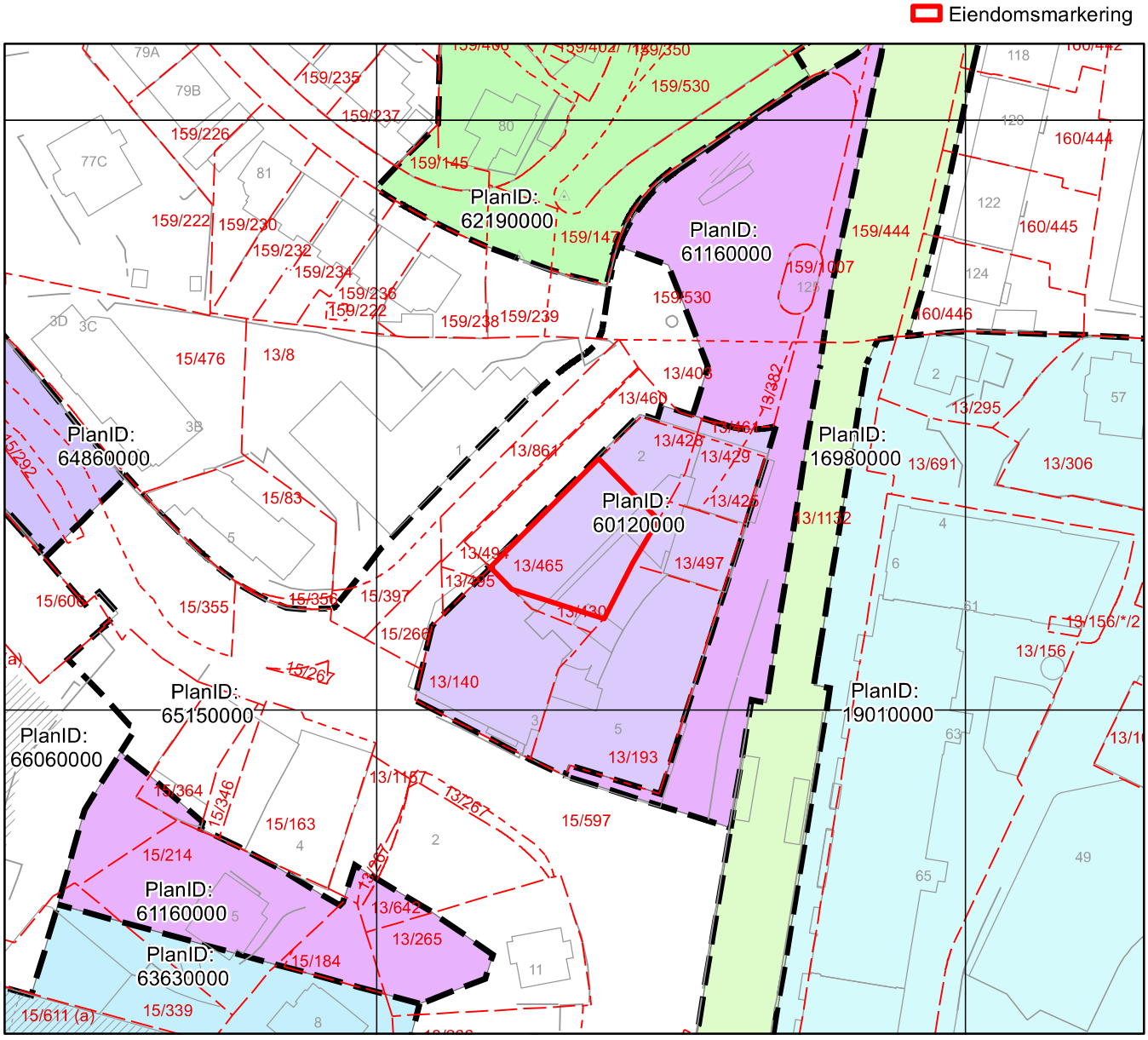
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/465/0/0
Dato: 20.01.2026 Adresse: Eikeveien 4 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
60120000, 65150000



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

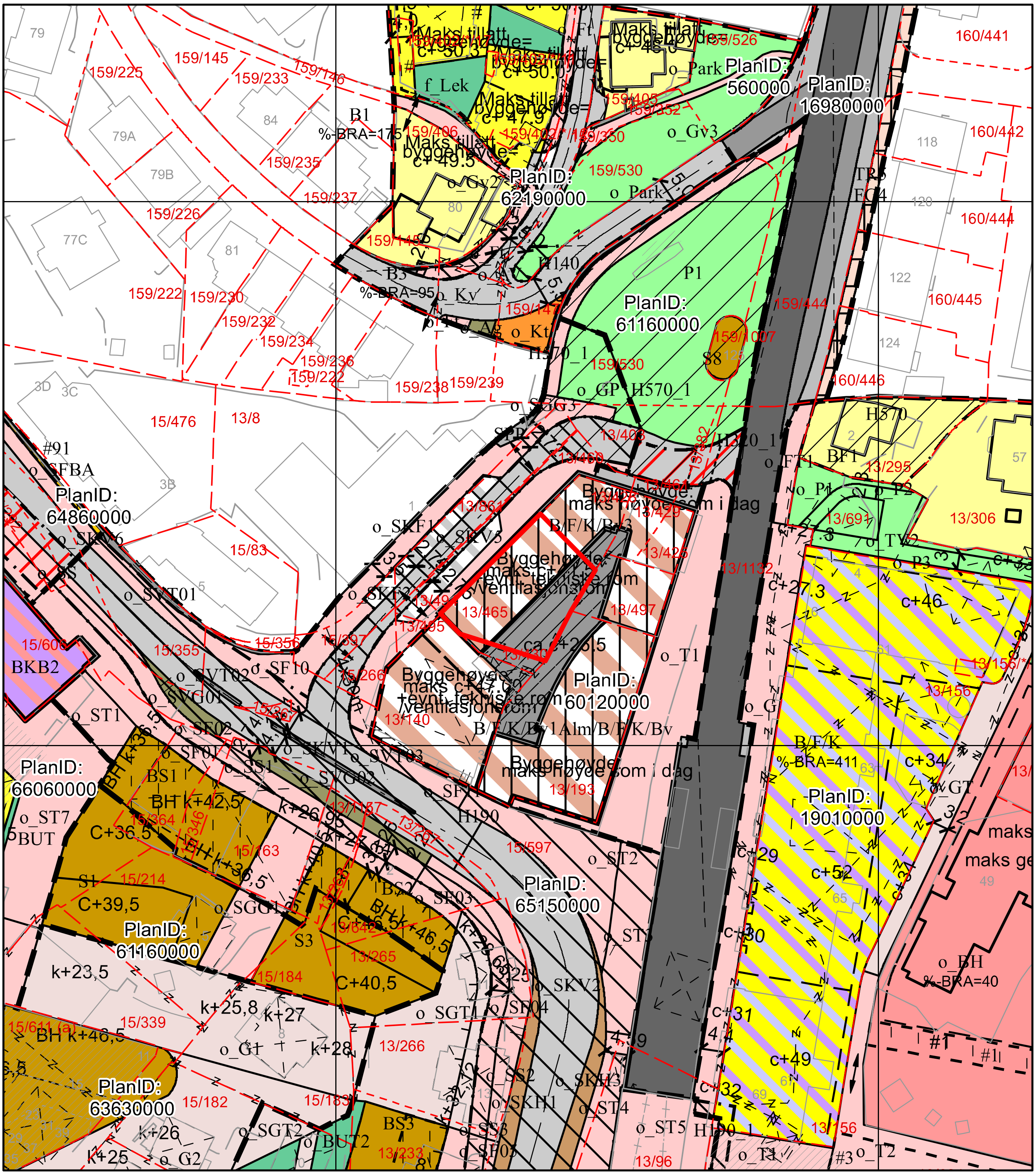
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 20.01.2026

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



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

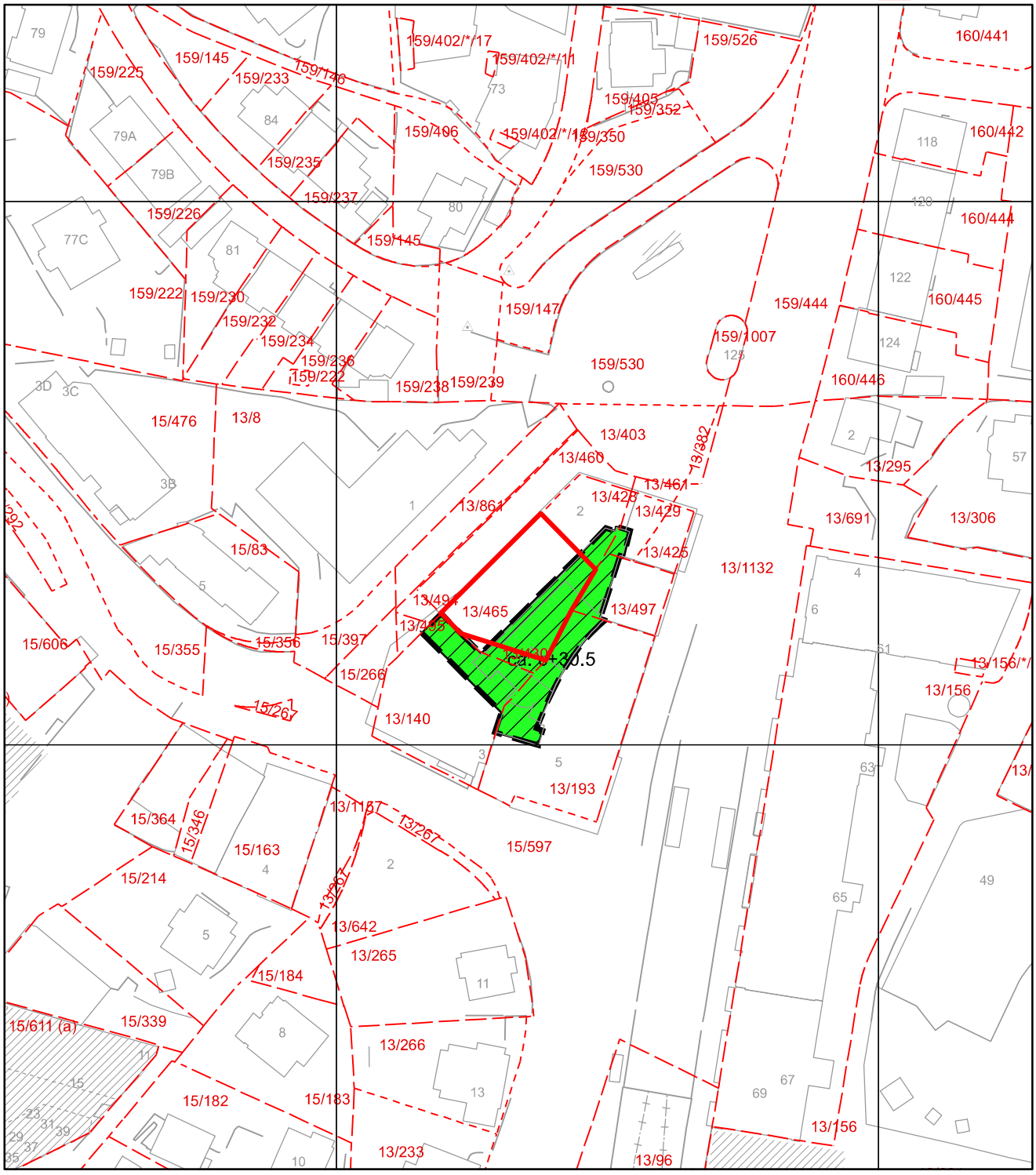
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/465/0/0
Dato: 20.01.2026 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

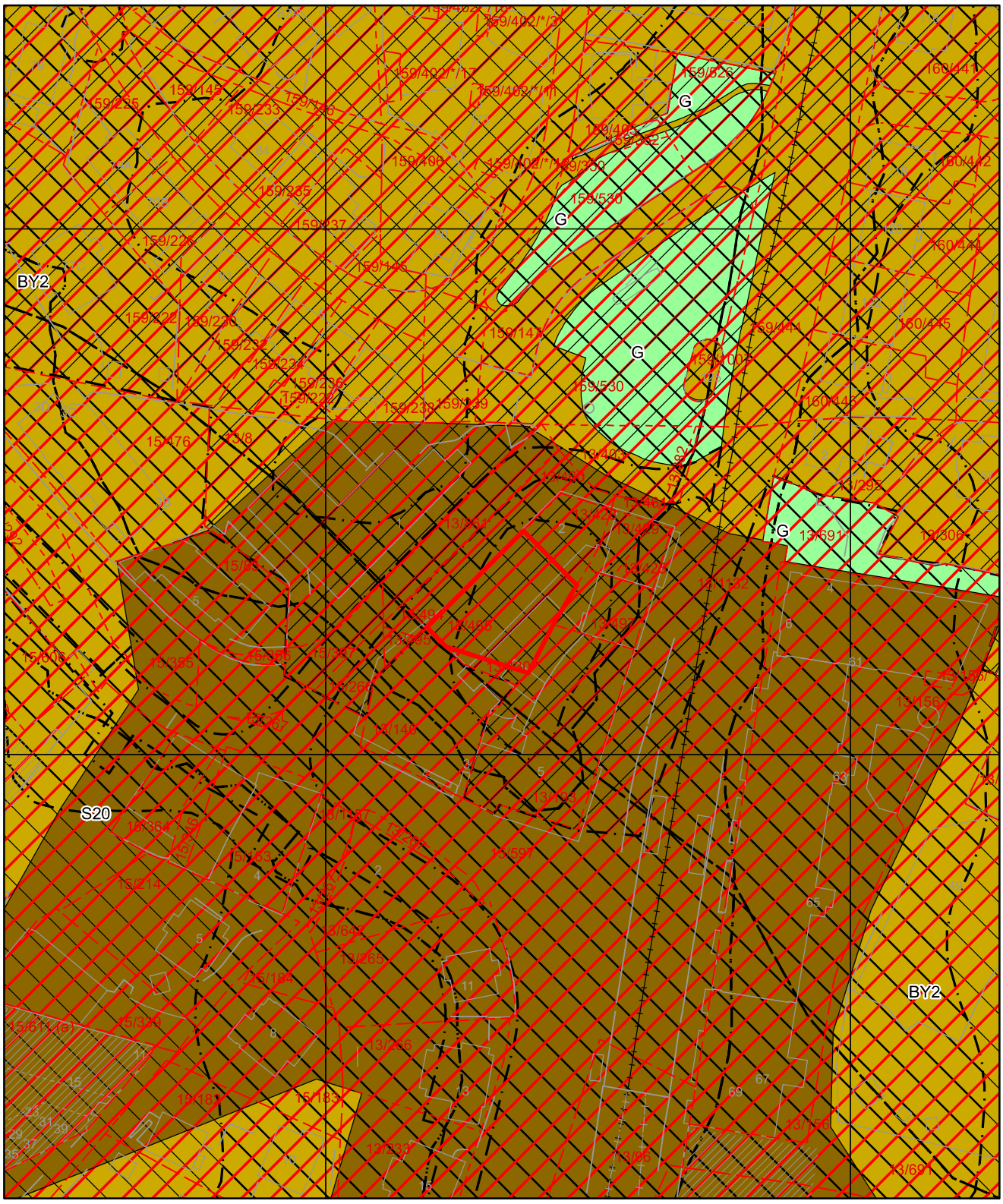
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 20.01.2026

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

Eikeveien 4

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	11 min 0.8 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	12 min 1.1 km
Minde skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
NTG Brann Stadion	12 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Minde barnehage (0-5 år) 139 barn	4 min 0.3 km
Kidsa Inndalen (1-5 år) 31 barn	6 min 0.5 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Wergeland	4 min
Bunnpris Hope	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	15 min
Vitusapotek Minde	4 min
Sletten Vinmonopol	15 min

SPORT

Rautjern kunstgressbane	5 min
Fridalen skole	10 min
SATS Wergeland	3 min
Sammen Kronstad	16 min

«Høflige folk og liten koselig gate :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

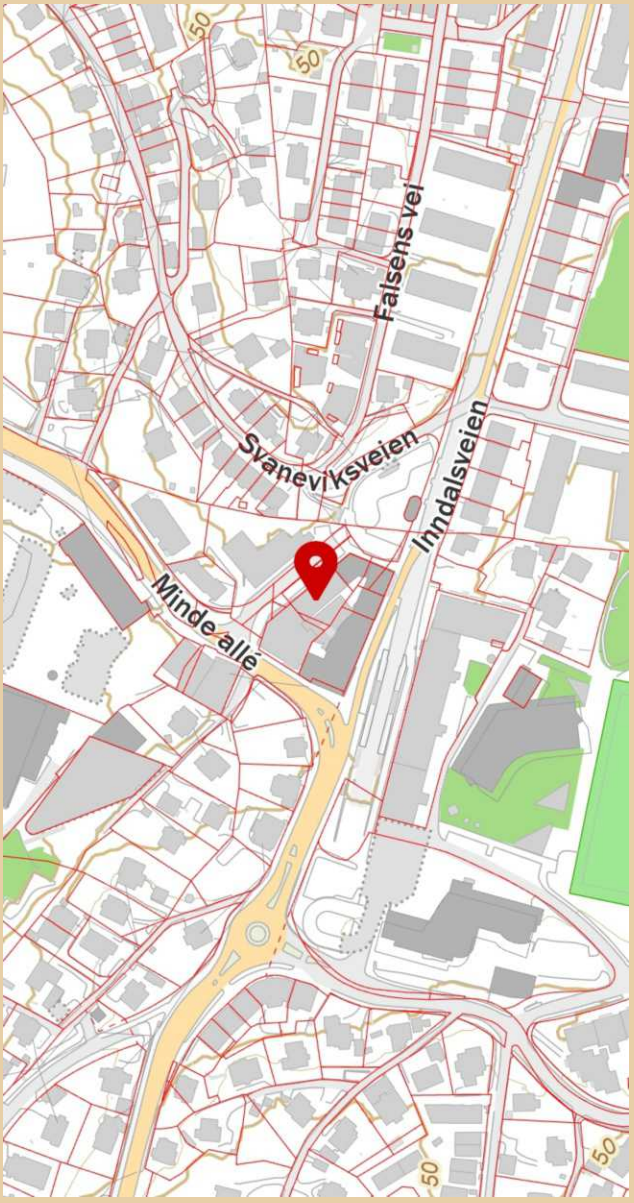
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

Eikeveien 4

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	11 min 0.8 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	12 min 1.1 km
Minde skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
NTG Brann Stadion	12 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	13 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nicolaysens vei	3 min
Minde Toyotaparkering	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

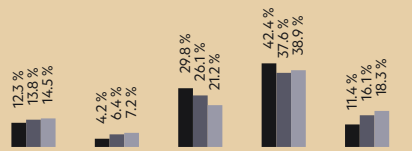
BARNEHAGER

Minde barnehage (0-5 år) 139 barn	4 min 0.3 km
Kidsa Inndalen (1-5 år) 31 barn	6 min 0.5 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Wergeland	4 min
Bunnpris Hope	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane

SPORT

Rautjern kunstgressbane	5 min
Fridalen skole	10 min
SATS Wergeland	3 min
Sammen Kronstad	16 min

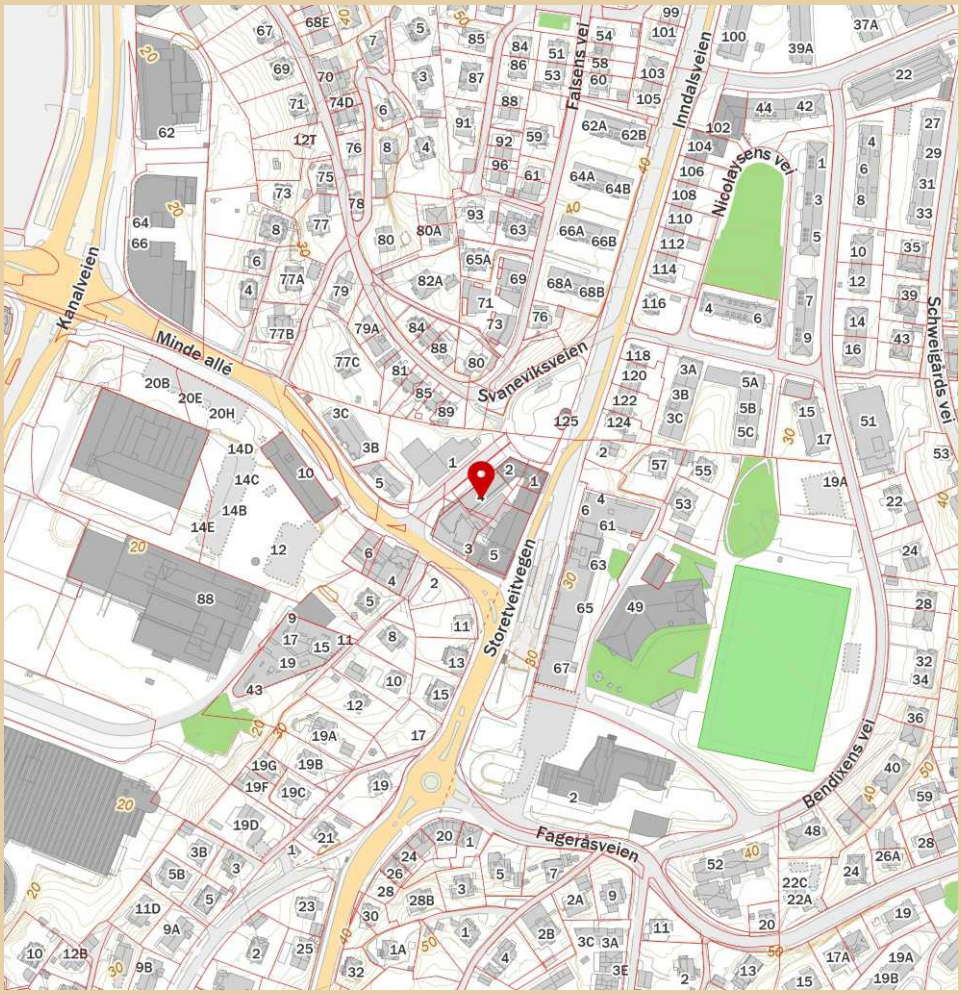
«Høflige folk og liten koselig gate :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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

Eikeveien 4

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	11 min 0.8 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	12 min 1.1 km
Minde skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
NTG Brann Stadion	12 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Minde barnehage (0-5 år) 139 barn	4 min 0.3 km
Kidsa Inndalen (1-5 år) 31 barn	6 min 0.5 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Wergeland	4 min
Bunnpris Hope	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	15 min
Vitusapotek Minde	4 min
Sletten Vinmonopol	15 min

SPORT

Rautjern kunstgressbane	5 min
Fridalen skole	10 min
SATS Wergeland	3 min
Sammen Kronstad	16 min

«Høflige folk og liten koselig gate :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

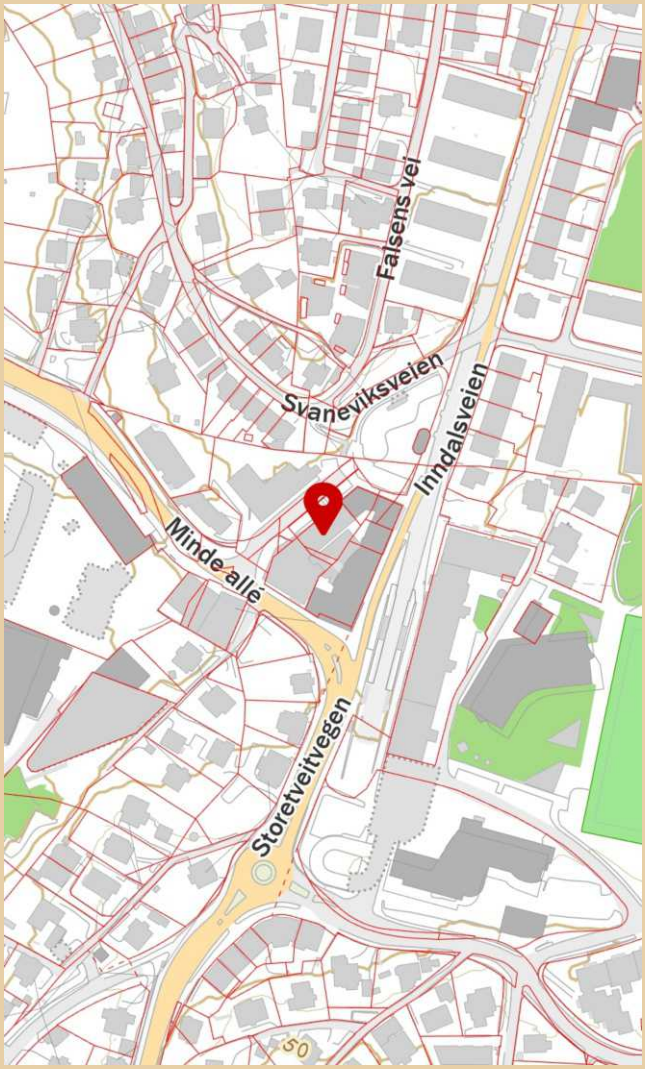
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eikeveien 4, 5063 Bergen
Gnr. 13, Bnr. 465, andelsnr. 10 i BORETTSLAGET EIKEVEIEN 4, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Sander Vikøyr

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 957 91 716

E-post: sander.vikoyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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