

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Eliasmarken 23

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)



Eiendomsmegler
Norge

VEDLEGG

SALGSOPPGAVE



Eliasmarken 23 5164 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1959

BRA: 53 m²

BRA-i: 53 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller kryptkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggesikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34224>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det registreres værslitte overflater utvendig.

TG 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:

- Hovedsikring.
- 8 kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har delvis et eldre elanlegg, der deler er uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er fremlagt samsvarserklæring på oppgraderinger i 2008 og 2017.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk på bad, avtrekksvifte på kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.
Fungerer men er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes på grunn av adler/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 20mm høydeforskjell fra dør til sluk.
10mm fall målt 80 cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjenvann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres riss / sprekker i flisfuge.

Det registreres mindre hakk i overflate på enkelte fliser.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

6.8.2025

Rapportdato

13.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Andrea Volden Slettemoen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Joakim Stuve**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland** Telefon: **92444334**

Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS** Epost: **nh@haalandtakst.no**

Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ boretslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Eliasmarken 23, 5164 Laksevåg**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **149** Bruksnr: **540** Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: **52** Leilighetsnr:

Byggår: **1959**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEÅTE:

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.

Etasjeskiller i betong.

Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:

Golv: Fliser på bad, parkett i stue, ellers laminat i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad, ellers slette malte vegger, med noe malt panel.

Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).

2016/2017:

- Bad oppgradert med nye fliser på gulv.

- Varmepumpe installert.

2016:

- Ny varmtvannsbereder.

2013:

- Bad oppgradert.

2008:

- Ny kjøkkeninnredning.

OPPVARMING:

Vedfyring og varmepumpe i stue.

Gulvvarme på bad, entré og kjøkken (gulvvarme er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk på bad, avtrekksvifte på kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).

Disponerer to parkeringsplasser på felles parkering, det er førstemann til mølla prinsipp.

OPPSUMMERING:

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Boligen opprinnelig er fra 1959 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegg. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	53	53	0	0	8
Eksterne boder	6	0	6	0	0
Totalt m²	59	53	6	0	8

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	53	53	0	0	8
Totalt m²	53	53	0	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	53	53	0	Entré/gang (3,6m ²). Bad (3,7m ²). Kjøkken (7,4m ²). Soverom (14,7m ²). Stue (21,6m ²). Takhøyde i stue målt til 2,5m.	
Totalt m²	53	53	0		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	4	0	4	0	0
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	4	0	4		Bod på loft på ca. 4,1m ² .
Kjeller	2	0	2		Bod i kjeller ca. 2,3m ² .
Totalt m²	6	0	6		

Kommentar til arealberegnning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige veggger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjeheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekerverkshøyde og åpnninger i rekerverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	
Vest vendt balkong på ca. 8m2 med rekerverk i stål, fasadeplater og glass. Dekket er bekledd med terrassebord i trevirke.	TG-1
Rekkverk målt til 95cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør med slett overflate i B-30 og DB-30. Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekammer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1985/1986. Balkongdør fra 1994.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det registreres værslitte overflater utvendig.

TG 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.	TG-1
Det registreres stedvis knirk. Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i stue. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

En side innkledd i vegg mot fellesareal.

Erfaringsmessig ser vi at eldre teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Tidligere eier opplyser om at det er utført kontroll av brannvesen i 2021 og at det ble ikke funnet feil eller mangler som krever tiltak.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.

Integererte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Micro.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fremstår i generelt god stand, med noe bruksmerker og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Fungerte ved enkel test på befatingsdagen.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør oppgradert ved oppgradering av bad	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør lagt inn ve oppgradering av bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran plassert i frodelerskap.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Kontrolen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Sikringsskap oppgradert i 2008.

Deler av anlegget oppgradert på bad i 2017.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:

- Hovedsikring.
- 8 kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har delvis et eldre elanlegg, der deler er uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er fremlagt samsvarserklæring på oppgraderinger i 2008 og 2017.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Installert i 2016/2017.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2016

Størrelse

105 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Avtrekk fra felles anlegg.

Mekanisk avtrekk på bad, avtrekksvifte på kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.
Fungerer men er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes på grunn av adler/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2013 og gulv i 2017.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjевann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 20mm høydeforskjell fra dør til sluk.
10mm fall målt 80 cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjевann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres riss / sprekker i flisfuge.
Det registreres mindre hakk i overflate på enkelte fliser.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:

- Benkeskap med servant.
- Dusjdører med gulvskinne.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjenvann fra innebygd sisterne?

Nei

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i gang mot bad.

Det er ikke foretatt hulltakning mot dusjsone grunnet den er mot fellesareal/nabo.

Fuktsøk inne på flislagte våtrøm blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrøm vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrømmet.

Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Egenerklæring

Eliasmolen 23, 5164 LAKSEVÅG

04 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Eliasmolen 23

Postadresse

Eliasmolen 23

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

2 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6601512

Informasjon om selger

Selger

Stuve, Joakim

Selger

Slettemoen, Andrea Volden

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det pågår arbeid med bytte av vinduer, dører, tak og fasade

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggefirma Nilsen og Andersen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det har blitt byttet rør utenfor leilighetenes innganger

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av borettslaget

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Dårlig trekk, så ble installert vifte på loft

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei



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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Oppgraderinger som må gjøres. Fellesgjeld har økt litt det siste halvåret. Vet ikke om det skal øke med.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikningsnummer 95417850

Egenerklæringsskjema

Name

Slettemoen, Andrea Volden

Date

2025-10-04

Name

Stuve, Joakim

Date

2025-10-04

Identification

 bankID Slettemoen, Andrea Volden

Identification

 bankID Stuve, Joakim



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Slettemoen, Andrea Volden	04/10-2025	BANKID
Stuve, Joakim	15:26:04	BANKID
	04/10-2025	
	15:22:34	



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6103
ELIASMARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ELIASMARKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

17. juni 2025 kl. 18:00, Lyngbø Klubbhus, Gravdalsveien 9.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrets ansvar og forpliktelser
8. Informasjon fra styret
9. Krav i forhold til budsjett
10. Krav om oversikt over vedlikeholdsprosjekter
11. Krav om innsyn i økonomiske transaksjoner
12. Krav om tilgjengelighet for styret
13. Krav om presentasjon av planer og forslag
14. Krav til valg av nytt styre
15. Krav om besvarelse av diverse spørsmål
16. Mandat til økt lånepotensial i forbindelse med rehabiliteringen
17. Etablering av IN-ordning
18. Tillatelse til montering av varmepumpe
19. Valg av tillitsvalgte

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ELIASMARKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Terje Reistad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital + reduksjon udekket tap.

Vedlegg

1. 6103 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 910.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 910.

Sak 7

Styrets ansvar og forpliktelser

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets ansvar og forpliktelser. Styre og styremedlemmer skal utføre sine oppgaver i tråd med gjeldende lover, forskrifter og borettslagets vedtekter. Det forventes at styret handler på vegne av fellesskapet og med åpenhet

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget

Dette følger Borettslagsloven, og dersom beboer mener det er avvik fra denne må dette fremmes som egen sak.

Forslag til vedtak

Styrets ansvar og forpliktelser. Styre og styremedlemmer skal utføre sine oppgaver i tråd med gjeldende lover, forskrifter og borettslagets vedtekter. Det forventes at styret handler på vegne av fellesskapet og med åpenhet

Vedlegg

2. GF forslag Eliasmarken.pdf

Sak 8

Informasjon fra styret

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal gi beboerne jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker som angår bygget og borettslagets økonomi og drift. Dette kan skje gjennom Vibbo, SMS eller e-post

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget

Dette utføres allerede i dag.

Forslag til vedtak

Styret skal gi beboerne jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker som angår bygget og boretslagets økonomi og drift. Dette kan skje gjennom Vibbo, SMS eller e-post

Sak 9

Krav i forhold til budsjett

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal årlig utarbeide et budsjett som fremlegges for beboerne før det vedtas. Dette gir innsyn i planlagte kostnader og prioriteringer

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget

Budsjett utarbeides i samarbeid med OBOS, og baserer seg på kjente kostnader og planer for nødvendig vedlikehold. Budsjettet gir grunnlag for fastsettelse av felleskostnadene, og må være OBOS i hende i oktober. Det er styrets ansvar å utarbeide budsjettet, beboerne ser budsjettet i regnskapet presentert i sak 5. Nærmere fremleggelse av dette for beboerne vil kreve et eget møte, noe som verken er praktisk eller formålstjenlig. Det ligger i styrets mandat å fastsette budsjett.

Forslag til vedtak

Styret skal årlig utarbeide et budsjett som fremlegges for beboerne før det vedtas

Sak 10

Krav om oversikt over vedlikeholdsprosjekter

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oversikt over vedlikeholdsprosjekter Styret bes lage og dele en samlet oversikt over alle pågående og fremtidige prosjekter og tiltak knyttet til bygget. Dette skal inkludere tidsplan, kostnadsanslag og status

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget

Kjente vedlikeholdsbehov vil alltid bli omtalt i styrets årsrapport. Det vil ikke være mulig å gi kostnadsoverslag styret kan stå inne for på før tilbud er mottatt. Vedlikehold ligger innenfor styrets mandat og plikt å utføre.

Forslag til vedtak

Styret bes lage og dele en samlet oversikt over alle pågående og fremtidige prosjekter og tiltak knyttet til bygget. Dette skal inkludere tidsplan, kostnadsanslag og status

Sak 11

Krav om innsyn i økonomiske transaksjoner

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innsyn i økonomiske transaksjoner Styret skal gi beboerne innsyn i:

- Utbetalinger til styret (honorar, godtgjørelse, møtekompensasjon)
- Utgifter ut over kr. 100.000 med kopi av faktura eller dokumentasjon
- Borettslagets lånedokumenter: bank, rente nedbetalingstid, total gjeld og vilkår

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme nei til forslaget

Forslaget bærer tydelig preg av mistillit mot styret. Borettslaget har både regnskapsfører og uavhengig revisor som sikrer at økonomien forvaltes i henhold til lov forskrift og vedtak i borettslaget. Informasjon om lån og lånevilkår fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Styret skal gi beboerne innsyn i: Utbetalinger til styret (honorar, godtgjørelse, møtekompensasjon) Utgifter ut over kr. 100.000 med kopi av faktura eller dokumentasjon Borettslagets lånedokumenter: bank, rente nedbetalingstid, total gjeld og vilkår

Sak 12

Krav om tilgjengelighet for styret

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets tilgjengelighet i nødstilfelle Styret skal være tilgjengelig for kontakt i nødstilfeller og tilby minst to faste timer per virkedag hvor beboerne kan nå styret personlig eller på telefon

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget.

Styrets kontaktninformasjon er tilgjengelig for alle på Vibbo, og beredskap ut over det anses ikke nødvendig. Forslaget innebærer også opprettelse av en 25% stilling, alternativt at styremedlemmer får et fast møtehonorar per dag de stiller opp, noe som i praksis blir dyrere enn en 25% stilling. Styret ser ikke et behov for dette når boretslaget er i ordinær drift. En rehabiliteringsperiode krever mer tilstedeværelse, men det løses uten at et vedtak er nødvendig.

Forslag til vedtak

Styret skal være tilgjengelig for kontakt i nødstilfeller og tilby minst to faste timer per virkedag hvor beboerne kan nå styret personlig eller på telefon

Sak 13

Krav om presentasjon av planer og forslag

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Presentasjon av planer og forslag Styret skal presentere forslag og planer for vedlikehold og utvikling til beboerne i god tid, slik at vi kan komme med innspill og ta informerte valg

Styrets innstilling

Styret ber andelseier stemme mot forslaget.

Styret informerer i etterkant av årsmøtet om alle planer styret måtte ha, og om arbeid styret måtte være kjent med skal utføres i kommende styreperiode. Det åpnes også for innspill og debatt. Styret ser ikke behov for dette tiltaket

Forslag til vedtak

Styret skal presentere forslag og planer for vedlikehold og utvikling til beboerne i god tid, slik at vi kan komme med innspill og ta informerte valg

Sak 14

Krav til valg av nytt styre

Forslag fremmet av:

Krav om valg av nytt styre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av nytt styre Det bes om at det legges til rette for valg av ny styreleder og eventuelt nye styremedlemmer på årsmøtet, slik at beboerne kan vurdere styrets arbeid og ønske om endringer dersom det er behov for det

Styrets innstilling

Styret ber andelseierne om å stemme mot forslaget.

Valg av nye styremedlemmer og styreleder er en lovbestemt del av en generalforsamling.

Forslag til vedtak

Det bes om at det legges til rette for valg av ny styreleder og eventuelt nye styremedlemmer på årsmøtet, slik at beboerne kan vurdere styrets arbeid og ønske om endringer dersom det er behov for det

Sak 15

Krav om besvarelse av diverse spørsmål

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Spørsmål til styret for årsmøtet

Styrets innstilling

Andelseier stiller en del spørsmål til styret som han har full anledning til å ta opp under styrets gjennomgang av årsrapporten og regnskap. Det er ikke fremmet noe konkret forslag, så saken er ikke egnet for avstemning

Forslag til vedtak

Intet forslag fremlagt

Sak 16

Mandat til økt låneopptak i forbindelse med rehabiliteringen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den ekstraordinære generalforsamlingen som ble avholdt den 20.05.2025 vedtok en rehabilitering med et så redusert omfang at tilbyderne ikke lenger var forpliktet til å stå ved sine tilbud, noe de benyttet seg av. Styret sendte da en ny forespørsel på den rehabiliteringen som nå er vedtatt til de tre tilbyderne som hadde lavest pris i første runde. Før sluttforhandlingene med disse er gjennomført ligger det an til at nødvendig finansiering må økes med mellom kr. 2 og 3 mill. Styret vil derfor søker om lån med en ramme på kr 37 mill, inklusive refinansiering av eksisterende lån. Selv om vedtaket fra den ekstraordinære generalforsamlingen sier at det gis tillatelse til nødvendig låneopptak ønsker styret å få fornyet dette mandatet basert på vår kunnskap om økte kostnader i forhold til det som var kommunisert i møtet.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å foreta nødvendig låneopptak for å finansiere vedtatt rehabilitering, samt refinansiere eksisterende lån

Sak 17

Etablering av IN-ordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablering av IN-ordning i borettslaget. IN-ordningen er en ordning som åpner for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Denne ordningen er vanlig i nye borettslag og sameier, men ikke særlig benyttet i eldre lag. Fordelen er at andelseierne kan velge å betale ned gjelden, for som følge av dette få lavere felleskostnader. Borettslaget kan likevel oppta ny gjeld, som andelseieren kan velge å beholde i borettslaget eller på ny nedbetale.

En ulempe med ordningen er at så lenge en andelseier benytter ordningen kan ikke avtalen sies opp. Felleslånet borettslaget har kan heller ikke refinansieres eller endres løpetid på. Borettslaget kan oppta ny gjeld for å finansiere andre tiltak, men det kan da ikke gjøres gjennom en rehabilitering

Styrets innstilling

Styret ser utfordringer med at IN-ordningen låser borettslaget til ordningen så lenge én andelseier benytter seg av ordningen. Det viser seg også at ordningen ikke er særlig mye benyttet i de eldre borettslagene som har inngått avtale om IN-ordningen

Styret fremmer forslag om å utrede hva ordningen vil bety for Eliasmarken Borettslag. Resultatet fremlegges ved positivt vedtak på neste års generalforsamling

Forslag til vedtak

IN-ordningen utredes, og resultatet fremlegges på årsmøtet i 2026

Sak 18

Tillatelse til montering av varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tillatelse til å montere varmepumpe individuelt.

I forbindelse med sak om rehabilitering var det i flere av de aktuelle forslagene en forutsetning om at boretslaget samlet skulle installere varmepumpe i hver enkelt boenhet. Dette var en forutsetning for å oppnå støtte fra ENOVA. Når disse forslagene falt har det kommet forslag om å tillate individuell montering av varmepumpe i boretslaget. Styret har noen betrakninger rundt dette. Montering av varmepumpe vil kreve en vedtektsendring, da det ikke er tillatt i dag å utføre arbeid (hulltaking i dette tilfelle) på boretslagets fasade av den enkelte andelseier. Videre vil husordensreglene måtte tilpasses slik at ansvaret for vedlikehold og utskifting, støy og eventuelle følgeskader er klargjort. Det må også lages klare retningslinjer for hvor varmepumpen skal monteres. Den kan ikke festes i fasaden.

En mulig kilde til nabokonflikt kan oppstå når det er varmt om natten, og beboer med varmepumpe ønsker å kjøle ned sin leilighet samtidig som naboer uten installert varmepumpe ønsker å sove med åpent vindu. Selv om nye varmepumper lager lite støy, vil lyden kunne irritere naboen.

Styrets innstilling

Styret tar ikke stilling til forslaget, men fremmer det på bakgrunn av direkte henvendelser fra andelseiere.

Forslag til vedtak

Det tillates individuell montering av varmepumper i leilighetene. Det gjøres nødvendige tilpasninger i vedtekter og husordensregler.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og ett styremedlem for to år. Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Innstilling

Kandidater velges i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder

Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem

Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem

Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Kandidater velges i møtet

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid (Eliasmarken Borettslag S.nr. 6103)

Samarbeidet i styret har vært godt. Det har vært avholdt 10 styremøter i perioden.

Vedlikeholdet har vært utført av Wikholm AS på sommerstid og Gravdal Hage & Anlegg AS på vinterstid

Styret har jobbet med å få frem tilbud på den planlagte rehabiliteringen av borettslaget gjennom hele perioden. Det har blitt utarbeidet flere ulike tilbud basert på tilbakemeldingene i avholdte beboermøter. Totalt har seks entreprenører vært kontaktet i forbindelse med tilbudsinnhenting, hvorav fem leverte tilbud. Styret har engasjert et byggherreombud for å bistå i utbyggingen, men til tross for dette har det vært nødvendig å avholde et stort antall møter med blant annet arkitekt, konsulenter, rådgivere, entreprenører og andre involverte parter. Styret har deltatt på 16 møter i perioden relatert til planlegging av rehabiliteringen, med ett eller flere styremedlemmer til stede.

Styret søkte, og fikk tilsvagn om kr. 7 mill. i støtte fra ENOVA basert på de planer som ble oversendte i søknaden. Den ekstraordinære generalforsamlingen valgte imidlertid å gå for en minimumsløsning som ikke kvalifiserer til noen form for tilskudd, så ENOVA-støtten bortfalt. Styret arbeider nå videre med et forslag som er i tråd med vedtaket i den ekstraordinære generalforsamlingen, og oppstart av arbeidene er forventet å skje tidlig i august 2025.

Styret har hatt fokus på å holde kostnadene til vedlikehold på et minimum i påvente av rehabiliteringen. Dette har likevel ikke gått ut over HMS i borettslaget. Sikkerheten for beboerne er et fast punkt i alle styremøter, og styret kan konstatere at det ikke har vært avvik av alvorlig karakter i denne perioden.

Styret informerer likevel om at det innenfor området sikkerhet er to avvik som må lukkes i forbindelse med rehabiliteringen. Det ene er et krav fra brannvesenet om å rehabilitere pipene, det andre dreier seg om branntetting rundt inngangsdørene til leilighetene. Begge forholdene vil inngå i rehabiliteringskontrakten som signeres med entreprenør.

ELIASMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 440 678, KUNDNR. 6103

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		522 630	375 728
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		603 969	58 189
Tilbakeføring av avskrivning	14	29 983	29 983
Tillegg for nye langsiktige lån	16		5 848 275
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-425 332	-6 276 249
Innsk. øremerk. bankkto		-19 088	-13 296
Uttak øremerk. bankkto		0	500 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		189 532	146 902
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		712 162	522 630

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	991 315	873 455
Kortsiktig gjeld	-279 153	-350 825
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	712 162	522 630

ELIASMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 440 678, KUNDNR. 6103

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 674 208	3 465 888	3 674 000	3 800 000
Andre inntekter	3	103 125	0	0	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 777 333	3 465 888	3 674 000	3 980 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-126 379	-111 487	-118 000	-139 300
Styrehonorar	5	-221 480	-198 867	-200 000	-300 000
Avskrivninger	14	-29 983	-29 983	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 491	-9 006	-9 400	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 195	-114 145	-121 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-82 516	-470 640	-200 000	-200 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-447 967	-387 856	-180 000	-191 000
Forsikringer		-176 704	-141 240	-155 400	-186 000
Kommunale avgifter	9	-802 320	-740 935	-804 000	-897 000
Energi/fyring		-88 238	-86 148	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-555 885	-526 700	-556 000	-584 000
Andre driftskostnader	10	-214 390	-314 878	-243 600	-216 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 888 348	-3 144 685	-2 690 200	-2 953 300
DRIFTSRESULTAT		888 985	321 203	983 800	1 026 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 227	16 546	0	0
Finanskostnader	12	-307 243	-279 560	-237 400	-255 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-285 016	-263 014	-237 400	-255 000
ÅRSRESULTAT		603 969	58 189	746 400	771 700

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	214 120	0
Reduksjon udekket tap	389 849	58 189

ELIASMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 440 678, KUNDNR. 6103

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 623 743	4 623 743
Tomt		66 320	66 320
Andre varige driftsmidler	14	4	29 987
Øremerkede bankinnskudd	15	421 676	406 318
Miljøbankkonto, øremerket		115 856	98 488
SUM ANLEGGSMIDLER		5 227 599	5 224 856
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		283 866	444 572
Driftskonto OBOS-banken		699 870	421 305
Driftskonto OBOS-banken II		7 129	7 129
Skattetrekkskonto OBOS-banken		450	450
SUM OMLØPSMIDLER		991 315	873 455
SUM EIENDELER		6 218 914	6 098 311
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Oppjent egenkapital		214 120	0
Udekket tap		0	-389 850
SUM EGENKAPITAL		220 520	-383 450
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 103 944	5 529 276
Borettsinnskudd	17	505 600	505 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	109 697	96 059
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 719 241	6 130 935
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		198 863	336 627
Skyldige offentlige avgifter	19	3 594	3 426
Påløpte renter		1 601	1 664
Påløpte kostnader		64 799	0
Annен kortsiktig gjeld	20	10 296	9 108
SUM KORTSIKTIG GJELD		279 153	350 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 218 914	6 098 311

Pantstillelse	21	10 505 600	10 505 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.06.2025
Styret i Eliasmarken Borettslag

Yngve Normann Nilsen /s/ Terje Reistad /s/ Rikke K. Rosendahl /s/

Janne Urne /s/ Andreas Karlsen Fosse /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 024 864
Tv-anlegg	555 648
Renhold	93 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 674 208

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Enova - Tilskudd til prosjekt	103 125
SUM ANDRE INNTEKTER	103 125

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-72 000
Påløpte feriepenger	-10 296
Arbeidsgiveravgift	-42 832
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-126 379

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 221 480.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 491.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 583
Andre konsulenthonorarer	-77 933
SUM KONSULENTHONORAR	-82 516

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 638
Drift/vedlikehold VVS	-17 500
Drift/vedlikehold elektro	-89 769
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 483
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 235
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 343
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-447 967

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-179 533
Vann- og avløpsavgift	-355 428
Feieavgift	-27 405
Renovasjonsavgift	-239 955
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-802 320

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-20 936
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 740
Verktøy og redskaper	-199
Driftsmateriell	-473
Vakthold	-11 250
Renhold ved firmaer	-94 068
Snørydding	-52 774
Andre fremmede tjenester	-1 491
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-10 653
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-214 390

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 139
<u>Renter av sparekonto i OBOS-banken</u>	<u>19 088</u>
SUM FINANSINNTEKTER	22 227

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-307 243
SUM FINANSKOSTNADER	-307 243

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1959

Gnr.149/bnr.540

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2014	31 931
Avskrevet tidligere	-31 930
	1
Avfukter	
Tilgang 2014	141 850
Avskrevet tidligere	-141 849
	1
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2021	89 950
Avskrevet tidligere	-59 966
Avskrevet i år	-29 983
	1
Lekeapparat	
Tilgang 2012	50 909
Avskrevet tidligere	-50 908
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-29 983

NOTE: 15**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,24 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-5 848 275
Nedbetalt tidligere	318 999
Nedbetalt i år	425 332
	-5 103 944
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 103 944

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1959	-505 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-505 600

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-109 697
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-109 697

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-450
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 144
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 594

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 296
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 296

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	505 600
Pantelån	5 103 944
TOTALT	5 609 544

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 623 743
Tomt	66 320
TOTALT	4 690 063

Til generalforsamlingen i Eliasmarken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eliasmarken Borettslag som viser et overskudd på kr 603.969. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoен 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 de International Standards on Auditing (ISAene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 05.06.2025

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Forslag om åpenhet, ansvar og styrket medvirkning

Fremmet av: Luis Pereira - HO 201

Kjære styre og medbeboere,

Undertegnede beboer fremmer med dette flere forslag som ønskes behandlet og diskutert på årsmøtet. Bakgrunnen for forslagene er ønske om bedre informasjon, åpenhet og medvirkning i borettslagets drift. Vi beboere har rett til å vite hvordan våre fellesmidler brukes og til å påvirke viktige beslutninger som angår vår felles bolig og økonomi.

1. Styrets ansvar og forpliktelser Styre og styremedlemmer skal utføre sine oppgaver i tråd med gjeldende lover, forskrifter og borettslagets vedtekter. Det forventes at styret handler på vegne av fellesskapet og med åpenhet.

2. Transparens og jevnlig kommunikasjon Styret skal gi beboerne jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker som angår bygget og borettslagets økonomi og drift. Dette kan skje gjennom Vibbo, SMS eller e-post.

3. Budsjett og årlig fremleggelse Styret skal årlig utarbeide et budsjett som legges frem for beboerne før det vedtas. Dette gir innsyn i planlagte kostnader og prioriteringer.

4. Oversikt over vedlikeholdsprosjekter Styret bes lage og dele en samlet oversikt over alle pågående og fremtidige prosjekter og tiltak knyttet til bygget. Denne skal inkludere tidsplan, kostnadsanslag og status.

5. Innsyn i økonomiske transaksjoner Styret skal gi beboerne innsyn i:

- Utbetalinger til styret (honorar, godtgjørelser, møtekompensasjon)
- Utgifter over kr 100.000, med kopi av faktura eller dokumentasjon
- Borettslagets lånedokumenter: bank, rente, nedbetalingstid, total gjeld og vilkår

6. Styrets tilgjengelighet i nødstilfeller Styret skal være tilgjengelig for kontakt i nødstilfeller og tilby minst to faste timer per virkedag hvor beboere kan nå styret personlig eller på telefon.

7. Presentasjon av planer og forslag Styret skal presentere forslag og planer for vedlikehold og utvikling til beboerne i god tid, slik at vi kan komme med innspill og ta informerte valg.

8. Valg av nytt styre Det bes om at det legges til rette for valg av ny styreleder og eventuelt nye styremedlemmer på årsmøtet, slik at beboerne kan vurdere styrets arbeid og ønske endringer dersom det er behov for det.

9. Spørsmål til styret for årsmøtet

- Hvordan sikres trygghet og sikkerhet for beboerne?
- Hvilket HMS-arbeid er utført eller planlagt?
- Hvordan prioriteres vedlikehold og investeringer?

- Hva er styrets økonomiske plan for de neste 2-3 årene?

Formål: Disse forslagene handler ikke om å skape konflikt, men å sikre at vi har en åpen, ansvarlig og demokratisk styring av boretslaget. Vi betaler alle felleskostnader og fortjener å ha reell medbestemmelse og innsyn.

Oppfordring til beboere: Møt opp på årsmøtet og stem JA til forslagene. Sammen er vi sterkere.

Med vennlig hilsen,
Luis Pereira - HO 201

Luis Pereira

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 6103 Selskapsnavn: ELIASMARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

INNKALLING

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ELIASMARKEN BORETTSLAG

Tid: Tirsdag 20. mai 2025 klokken 18.00

Sted: Lyngbø sitt klubbhus, Gravdalsveien 9, 5165 Laksevåg

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling i ELIASMARKEN BORETTSLAG

Denne innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Tid og sted for generalforsamlingen finnes på fremsiden av denne innkallingen.

Hvem kan stemme på den ekstraordinære generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten (bakerst i innkallingen) leveres i utfylt stand ved inngangen. Blanketter vil også være tilgjengelig i lokalet for de som ikke har utskriftsmuligheter.

SAKER TIL BEHANDLING

1. **Valg av møteleder**
2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**
4. **Valg av tellekorps**
5. **Godkjenning av møteinkalling**
6. **Rehabilitering av Eliasmolen Borettslag**

Med vennlig hilsen

Styret i Eliasmolen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Terje Reistad er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis på at vedkommende var til stede

Sak 3

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

Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Velges på den ekstraordinære generalforsamlingen

Sak 4

Valg av tellekorps

Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

To andelseiere velges på den ekstraordinære generalforsamlingen

Sak 5

Godkjenning av møteinnkalling

Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Rehabilitering av Eliasmarken Borettslag

Krav til flertall

To tredjedels (67%)

Saksfremstilling er vedlagt i denne innkallingen

Forslag til vedtak 1 (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut ved denne løsningen)

Den ekstraordinære generalforsamlingen godkjenner rehabilitering – Skifte av tak inklusive isolering av tak og gavlvegger, etterisolering og skifte av fasadeplater mot vest, bytte av alle utvendige dører og vinduer, nye inngangsparti, ny utvidet altan (30 cm) fra Balco, Installering av varmepumper og balansert ventilasjon, skifte av utvendige kloakkledninger og opprusting av utearealene, rehabilitering av skorsteiner. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut, med unntak av fasade øst. Nødvendig låneopptak. Lån gis prioritert foran fellesobligasjonen.

Prosjektkostnad: kr. 54,83 mill + 5 mill (eksisterende felleslån)

Forslag til vedtak 2 (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut ved denne løsningen)

Som forslag 1, men uten utvidet altan fra Balco. Rekkverk og tredekk på altan må skiftes ved denne løsningen. Nytt glassrekkeverk inkludert. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut, med unntak av fasade øst

Prosjektkostnad: 43,72 mill + 5 mill (eksisterende felleslån)

Forslag til vedtak 3 (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut med denne løsningen)

Som forslag 2, men all etterisolering av fasader og tak utgår. Dette alternativet inkludert nye fasadeplater også på fasade øst, samt at ny takstein er inkludert. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut.

Prosjektkostnad: 42,01 mnok + 5 mnok (eksisterende felleslån)

Dersom platefasade mot øst beholdes som den er i dag vil dette gi et fradrag på 2,5 mnok

Forslag til vedtak 4 (Innvilget støtte bortfaller)

Dette alternativet innebærer skifte av vinduer og ytterdører, nye inngangspartier, skifte av utvendige kloakkledninger og opprusting av utearealene, rehabilitering av skorsteiner, og ny takstein. I dette alternativet beholdes eksisterende platefasader og balkonger, samt at all etterisolering utgår.

Balansert ventilasjon og varmepumper utgår også. Med dette alternativet vil husene se ut som i dag.

Prosjektkostnad: 25,2 mnok + 5 mnok (eksisterende felleslån)

Generelt

Eliasmarken Borettslag har gjennom flere år arbeidet med planlegging av en omfattende rehabilitering. Siste rehabilitering ble gjort for mer enn 30 år siden, og behovet for å gjøre noe begynner å bli prekært, spesielt i forhold til utvendige dører og vinduer, rehabilitering av skorsteiner, utskifting av utvendige rør og branntetting av inngangsdører.

På det tidspunkt styret første gang tok opp saken etter en generalforsamling var renten godt under 2%. Det var derfor stor enighet om at borettslaget måtte gå for en omfattende rehabilitering, der utvidede og innglassede altaner inngikk.

Så vet vi alle at rentenivået i dag er tre ganger så høyt som da vi startet prosessen. Dette har medført at beboermøter som er avholdt har gitt styret tydelige signaler på at prosjektet må nedskaleres for at ikke felleskostnadene skal bli for høye.

Det siste beboermøtet i april 2025 ga tydelig uttrykk for at styret bør fremlegge en sak til den ekstraordinære generalforsamlingen der bakfasaden ikke blir etterisolert og fasadeplatene skiftet. Kun vinduer på denne fasaden skulle skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Alle øvrige tiltak som var nødvendig for å oppnå en tilfredsstillende energimerking skulle beholdes i tråd med det styret oppga var EU sitt krav i bygningsenergidirektivet.

For kort stund siden ble styret oppmerksom på at EU sitt bygningsenergidirektiv ikke ble vedtatt i den form det opprinnelig ble fremlagt, og at det enkelte lands myndigheter i større grad selv kan bestemme hvordan de vil oppnå kravene til reduksjon i energibehovet i bygninger. Den norske regjeringen besluttet da at det ikke ville bli stilt krav til bygningsmassen somkrevde store investeringer i denne. Dette åpner en serie med nye muligheter for rehabiliteringen i Eliasmarken Borettslag.

Borettslaget har allerede fått innvilget kr. 7 millioner som støtte fra ENOVA. Vi har et sterkt ønske om å beholde denne støtten, og har derfor gitt selskapet NODE i oppdrag å utrede konsekvensen av ulike rehabiliteringspakker opp mot risikoen for å miste støtten.

Overordnet konkluderte NODE den 14. mai med at ved å ikke etterisolere noen flater, verken tak eller vegger, vil vindus/dør-utskifting sammen med installering av varmepumper og balansert ventilasjon være tilstrekkelig til å beholde støtten. Hovedgrunnen til at dette er mulig er at ved å ikke etterisolere taket vil ikke lenger loftet betraktes som et oppvarmet areal, og tas ut av energiberegningen. Dette blir da ett alternativ som vil fremlegges på generalforsamlingen.

Med dette alternativet vil Eliasmarken Borettslag i liten grad oppleves å ha vært gjennom en rehabilitering.

Så vil styret fremlegge en rekke mulige pakker for den ekstraordinære generalforsamlingen. Vi begynner avstemningen, etter en grundig debatt, med det mest omfattende alternativet for deretter å stemme over stadig mindre pakker dersom dette blir vedtatt. Det siste alternativet, dersom alle andre valg ikke får flertall, omfatter kun utskifting av dører og vinduer i tillegg til helt nødvendige og delvis lovpålagte utbedringer. Dette tiltaket gir naturlig nok ingen støtte fra ENOVA.

Så håper vi at flest mulig har anledning til å møte opp på klubbhuset til Lyngbø tirsdag den 20. mai 2025. Forbered dere godt, så får vi en god og opplyst debatt, med full respekt for at det vil være ulike meninger. Det tåler vi godt!

Husk – Styret har ingen egen agenda i denne saken – styret skal kun iverksette de vedtak den ekstraordinære generalforsamlingen fatter!

ØKONOMI

De forskjellige alternativene er kostnadsberegnet basert på de tilbud som er mottatt etter en god anbudsrunde. I hvert alternativ har styret lagt til restgjelden boretslaget har, litt over kroner 5 millioner, slik at vi etter rehabiliteringen har intensjon om kun å ha ett lån.

Rentesatsen som er lagt til grunn bygger på et tilbud mottatt fra OBOS-bank. Før boretslaget inngår låneavtale vil dette tilbuddet bli konkurranseutsatt, slik at renten faktisk kan bli noe lavere enn i beregningene.

Styret har også vært i kontakt med Husbanken, som på visse vilkår kan finansiere denne typen rehabiliteringer til en betydelig lavere rente, kanskje opp mot én prosent lavere enn mottatt tilbud. Styret vil vurdere om det er lønnsomt å gjøre de tiltak husbanken krever for å vurdere en lånesøknad før arbeidene iverksettes.

De økonomiske beregningene som følger, er fordelt på fire leilighetstyper. Lånebeløpet som er satt ved hvert rehabiliteringsalternativ inkluderer som nevnt dagens fellesgeld, og er rundet opp til nærmeste hele million kroner. I et slikt byggeprosjekt vil det alltid ligge inne en uforutsettpost. Denne er satt til 5% av totalkostnaden. Boretslaget tar selvfølgelig ikke opp mer lån enn strengt nødvendig, og det er derfor viktig å være klar over at den endelige konsekvensen for både fellesgeld og felleskostnader først foreligger når prosjektet er ferdigstilt.

OBOS anbefaler at felleskostnadene økes i takt med belastningen av byggeprosjektet. Det medfører at styret allerede i juli har varslet den første økningen. Det må påregnes at det vil bli varslet en ny økning den 1. januar 2026, og en endelig fastsettelse av felleskostnader sommeren 2026. Da vil også konsekvensen av de lånebetingelsene boretslaget får på det langsigte fått fremkomme.

Styret har bevisst ikke lagt inn effekten den enkelte får av rentefradraget. Dette vil utgjøre 22% av rentekostnadene i fellesutgiftene.

Husleieberegning og beregning av fellesgjeld

3-roms leilighet 66m ²	Lånebeløp	Fellesgjeld	Dagens felleskostnad	Ny Felleskostnad	Merknad
Forslag 1	Kr. 60 mill.	Kr. 1.018.066	Kr. 5300	Kr. 9505	Redusert vedl.kostnad
Forslag 2	Kr. 49 mill.	Kr. 831.421	Kr. 5300	Kr. 8454	Redusert vedl.kostnad
Forslag 3	Kr. 47 mill.	Kr. 797.485	Kr. 5300	Kr. 8263	Redusert vedl.kostnad
Forslag 4	Kr. 30 mill.	Kr. 458.130	Kr. 5300	Kr. 7182	Ikke reduser vedl.kostnad
<hr/>					
2-roms leilighet 54m ²	Lånebeløp	Fellesgjeld	Dagens felleskostnad	Ny Felleskostnad	Merknad
Forslag 1	Kr. 60 mill.	Kr. 847.321	Kr. 4554	Kr. 8053	Redusert vedl.kostnad
Forslag 2	Kr. 49 mill.	Kr. 691.978	Kr. 4554	Kr. 7179	Redusert vedl.kostnad
Forslag 3	Kr. 47 mill.	Kr. 663.734	Kr. 4554	Kr. 7020	Redusert vedl.kostnad
Forslag 4	Kr. 30 mill.	Kr. 423.660	Kr. 4554	Kr. 6120	Ikke reduser vedl.kostnad
<hr/>					
3-roms leilighet 67m ²	Lånebeløp	Fellesgjeld	Dagens felleskostnad	Ny Felleskostnad	Merknad
Forslag 1	Kr. 60 mill.	Kr. 989.914	Kr. 5174	Kr. 9265	Redusert vedl.kostnad
Forslag 2	Kr. 49 mill.	Kr. 808.430	Kr. 5174	Kr. 8244	Redusert vedl.kostnad
Forslag 3	Kr. 47 mill.	Kr. 775.433	Kr. 5174	Kr. 8058	Redusert vedl.kostnad
Forslag 4	Kr. 30 mill.	Kr. 494.957	Kr. 5174	Kr. 7007	Ikke reduser vedl.kostnad
<hr/>					
2-roms leilighet 52m ²	Lånebeløp	Fellesgjeld	Dagens felleskostnad	Ny Felleskostnad	Merknad
Forslag 1	Kr. 60 mill.	Kr. 869.522	Kr. 4651	Kr. 7390	Redusert vedl.kostnad
Forslag 2	Kr. 49 mill.	Kr. 710.110	Kr. 4651	Kr. 6493	Redusert vedl.kostnad
Forslag 3	Kr. 47 mill.	Kr. 681.126	Kr. 4651	Kr. 6341	Redusert vedl.kostnad
Forslag 4	Kr. 30 mill.	Kr. 434.761	Kr. 4651	Kr. 5418	Ikke reduser vedl.kostnad
<hr/>					

Deltakelse på ekstraordinær generalforsamling 2025

Eliasmarken Borettslag

Den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes den 20. mai 2025

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer _____ Navn på eier(e) _____

FULLMAKT

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

Eier gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING ELIASMARKEN BRL.

Møtedato: 20.05.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Lyngbø Klubbhus, Gravdalsveien 9, 5165 Laksevåg

Tilstede: 46 andelseiere inkludert fullmakter

Forretningsfører: OBOS

Møtet ble åpnet av Terje Reistad

KONSTITUERING

1. Valg av møteleder.

Krav til flertall: Alminnelig 50%

Vedtak: Terje Reistad valgt som møteleder

2. Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig 50%

Vedtak: 46 stemmeberettigede inkludert fullmakter godtatt

3. Valg av protokollfører og minst en eier som protokollunderskriver.

Krav til flertall: Alminnelig 50%

Vedtak: Andreas Fosse valgt til protokollfører, Rikke Rosendahl og Eirik Amundsen valgt som protokoll underskrivere.

4. Valg av tellekorps

Krav til flertall: Alminnelig 50%

Vedtak: Michelle Østvold og Grete valgt.

5. Godkjenning av møteinnkalling

Krav til flertall: Alminnelig 50%

Vedtak: Innkallingen ble godkjent

6. Rehabilitering av Eliasmolen Borettslag

Krav til flertall: To tredjedels flertall 67%

Forslag til vedtak 1 (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut ved denne løsningen) Den ekstraordinære generalforsamlingen godkjenner rehabilitering – Skifte av tak inklusive isolering av tak og gavlvegger, etterisolering og skifte av fasadeplater mot vest, bytte av alle utvendige dører og vinduer, nye inngangsparti, ny utvidet altan (30 cm) fra Balco, installering av varmepumper og balansert ventilasjon, skifte av utvendige kloakkledninger og opprusting av utearealene, rehabilitering av skorsteiner. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut, med unntak av fasade øst. Nødvendig låneopptak. Lån gis prioritert foran fellesobligasjonen.

Forslag til vedtak 2 (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut ved denne løsningen) Som forslag 1, men uten utvidet altan fra Balco. Rekkverk og tredekk på altan må skiftes ved denne løsningen. Nytt glassrekkeverk inkludert. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut, med unntak av fasade øst

Forslag til vedtak 3 (Innvilget støtte på kr. 7 mill. vil beholdes fullt ut med denne løsningen) Som forslag 2, men all etterisolering av fasader og tak utgår. Dette alternativet inkludert nye fasadeplater også på fasade øst, samt at ny takstein er inkludert. Med dette alternativet vil husene se nyrenovert ut.)

Dersom platefasade mot øst beholdes som den er i dag vil dette gi et fradrag på 2,5 mnok

Forslag til vedtak 4 (Innvilget støtte bortfaller)

Dette alternativet innebærer skifte av vinduer og ytterdører, nye inngangspartier, skifte av utvendige kloakkledninger og opprusting av utearealene, rehabilitering av skorsteiner, og ny takstein. I dette alternativet beholdes eksisterende platefasader og balkonger, samt at all etterisolering utgår. Balansert ventilasjon og varmepumper utgår også. Med dette alternativet vil husene se ut som i dag.

Vedtak:

- **Forslag 1 ikke vedtatt med 43 Nei mot 3 Ja**
- **Det ble vedtatt å ikke etterisolere bygget med 41 Nei mot 5 Ja**
- **Forslag 3 falt da avstemming endte på 24 Ja mot 21 Nei og man derfor ikke oppnådde krav om 2/3 flertall.**
- **Forslag om å bytte fasadeplater og Balkong rekksverk/dekke falt med 24 Ja mot 19 Nei Da man ikke oppnådde 2/3 flertall.**
- **Forslag om å bytte balkongrekksverk/dekke ble vedtatt med 2/3 flertall 30 Ja mot 14 Nei**
- **Forslag 4 og tillatelse til nødvendige låneopptak for vedtatte forslag vedtatt av generalforsamlingen med 2/3 flertall med 42 Ja mot 2 Nei**

Signert av:

Terje Reistad /s/

Andreas Karlsen Fosse /s/

Rikke Krokenes Rosendahl /s/

Eirik Amundsen /s/

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 særlig 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. Hvitvarer 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 Musikanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, 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, dusjkabinetts, 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, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinopppheng, 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 høytalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lypærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemerter som f.eks. badestamp, boblekjar/jacuzzi og lignende 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 gasskomfy 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 eiers 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, garasjepartneler. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Til deg som
kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette
koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen
når du kjøper en brukt
bolig. Da gjelder
avhendingloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen
via en digital bestillings-
løsning i etterkant av
budaksept, eller hos
eiendomsmegler senest
ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og
vilkår sendes per
e-post.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 7 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom