NORDVIK

Elvenesvegen 16C

3 soverom | 76 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Elvenesvegen 16C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Flott 4-roms m/21m² solrik, innglasset balkong vendt mot grøntareal. Varmtvann/sentralvarme inkl. Ingen dok.avgift

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 521 303,-**
Fellesgjeld	**221 807,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 884,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/Tonje Roaldsen har gleden av å presentere Elvenesvegen 16C - En praktisk 4-roms i rolige og naturskjønne omgivelser. Tross den naturskjønne beliggenheten har du kort avstand til servicetilbud, buss, skoler og barnehager. Student? Leit ut et rom eller to og betjen store deler av ditt boliglån!

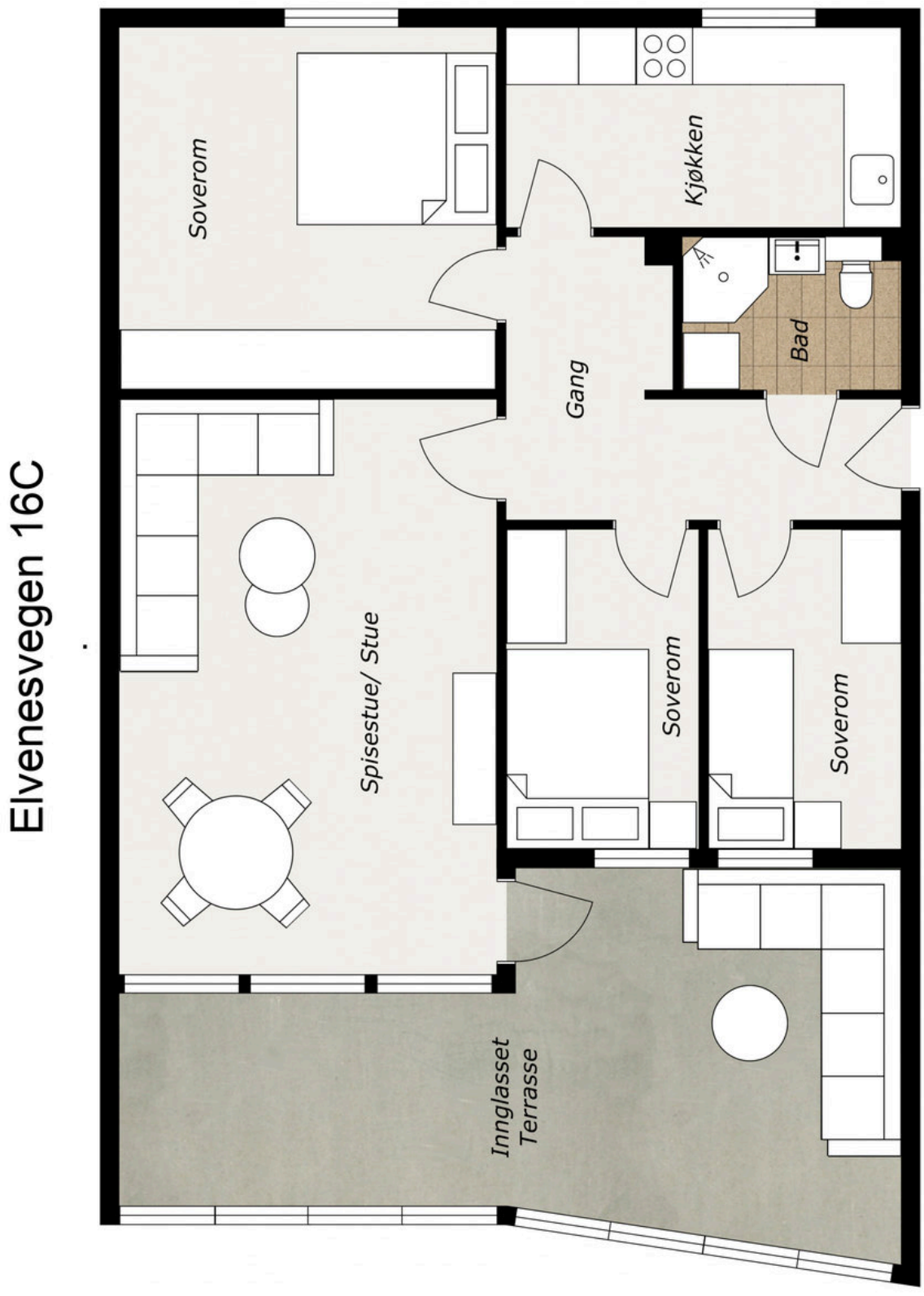
- 21m² innglasset balkong vendt mot grøntareal uten sjenerende innsyn
- Mye inkludert i felleskostnadene, bla. tv/internett, varmtvann og sentralvarme
- Ingen dok.avgift - lave omkostninger ved kjøp
- Mulighet for leie av parkering via brl
- 2 eksterne boder - praktisk for ekstra oppbevaring

- Gangavstand til Rema 1000
- 1 min gange til buss, 15 min til bybanen
- Få minutters kjøring til Nesttun og Lagunen

Entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 97 kvm




























AEG


























Hisense







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0056/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Elvenesvegen 16C, 5223 NESTTUN
Gnr 44, bnr 71 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 133 i Elvenes Borettslag, org.nr. 948876760

Selgere
Åsne Nord Åsgård
Mia Nord

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)
221 807,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 511 807,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 521 303,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 530 803,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-b: 21 kvm
Totalt BRA: 97 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue
BRA-b: 21 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 97 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder på 3,8m² og 0,6m² (skap).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Innebygde skap på soverommene er tatt med i arealbeskrivelsen.

Parkering
Borettslaget har 60 garasjeplasser og 120 utendørs parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet og venteliste. Det kreves inn leie av garasje- og parkeringsplass.
Det er tilrettelagt for elbil-lading med ladestasjon med 7 ladepunkt.

Modernisering og påkostninger
- Oppgradert kjøkken med nye benkeplater, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Berentsen Bygg AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Gulv mot grunn av betong.
- Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.
- Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.
- Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.
- Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Overflater på våtrom
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon og loft
- Varmtvannsbereder

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Radiator i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 884,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, sentralvarme, grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, strøm i fellesareal samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Balkongleie kr 803,-
- TV og internett kr 396,-
- Brenselsinntekter kr 1 380,-
- Felleskostnader kr 5 305,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning av felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 864 119,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 456 477,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 221 807,-pr. 21.04.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 40 312 988,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 2,05%, fastrente
Saldo: kr 24 212 255,-
Andel av saldo: kr 133 219,-
Innfrielsesdato: 31.12.2035

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,14%, flytende rente
Saldo: kr 14 756 557,-
Andel av saldo: kr 81 193,-
Innfrielsesdato: 30.06.2039

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,14%, flytende rente
Saldo: kr 1 344 176,-
Andel av saldo: kr 7 396,-
Innfrielsesdato: 30.06.2039

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt større planer som vil påvirke fellesgjelden.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 2 929 366,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0002252401

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 50 831 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Elvenesvegen 16C!

Boligen har en flott og attraktiv beliggenhet i Elvenesvegen på Nesttun. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Midtun og Skjoldskiftet og Rema 1000 Elveneset og Skjold. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lagunen Storsenter med 160 virksomheter. Lagunen Storsenter kan tilby det meste man skulle trenge i hverdagen og regnes for å være Bergens største shopping senter. Senteret har et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud. Bybanen tar deg raskt inn til sentrumskjernen eller ut til Flesland, og bussene her har avganger til de fleste stedene rundt om i Bergen.

Ikke langt fra leiligheten finner man Fana arena, Slåtthaug idrettspark, som benyttes av Fana IL. For den aktivitetslystne byr idrettslaget på fotball, håndball, alpin, orientering, langrenn/skiskyting og skøyter, for å nevne noe. Om man ønsker å ta et slag golf, har Fana golfklubb tilhold på Rådal. Her er det 18-hulls park- og skogsbane i vakre omgivelser rundt Skeievannet.

For deg som er glad i å trene og klatre så ligger Sats Nesttun og Høyt og Lavt klatrepark en kort spasertur unna. Klatreparken ligger i naturskjønne omgivelser på Nesttun og består av løyper i trær og stolper med varierende lengde og vanskelighetsgrad.

I nærområdet finner man også mange flott turmuligheter. Fra Tranevatnet opp Smøråsen og ned igjen er en flott tur, fin rundtur i nordøstlige deler av Smøråsfjellet. Ønsker man fjelltur har man Smøråsfjellet som er godt tilrettelagt for turgåere og barnefamilier med blant annet badevann, grillplasser, utskårne dyr og troll i Eventyrskogen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 24.11.2004.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Fana. Gnr 44 bnr 71, Elveneset, datert 08.03.1967. Megler har forsøkt å tyde reguleringskartet, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid i kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til bebyggelse og anlegg.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Faresone - 200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget - berøringsgrad 12,4%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 29,2%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 10,6%

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71750000 - Fana. Gnr. 47, bnr. 148 mfl., Litletveiten - planlegging igangsatt. Formålet er å tilrettelegge for bolig i den sørlige delen av eiendommen, i tråd med føringer i KPA 2018. Videre skal planen regulere for uteoppholdsarealer og samferdselsarealer. Resterende deler av eiendommen vil reguleres til grøntformål. Prosjektet vil søke å styrke områdets kvaliteter som et friluftsområde ved å utbedre eksisterende stiforbindelse til Osvegen og på den måten tilgjengeliggjøre området i større grad for aktivitet og opphold. Eiendommene er i dag ubebygd, med unntak av veiforbindelsen som strekker seg på langs av eiendom gnr./bnr. 47/148. Foreslått bebyggelse skal begrenses til den sørlige delen av eiendom gnr/bnr 47/148, og vil omfatte 5-7 tomannsboliger. Med utgangspunkt i stedsanalysen anbefales det at bebyggelsen etableres med 2-3 etasjer, som tilpasses terrenget på en skånsom måte.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om

konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst 18 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 115 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Megler
Tonje Roaldsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98011167

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Elvenesvegen 16C

Nabolaget Elveneset/Øvsttun - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Smøråsskole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	24 min 2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	11 min 0.9 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	13 min 6.6 km

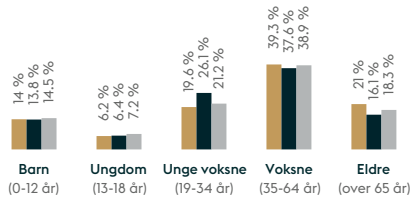
Offentlig transport

Elveneset Sør Linje 70	1 min 0.1 km
Skjoldskiftet Linje 1	15 min 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 10.8 km
Bergen Flesland	16 min

Barnehager

Nesttun Indremisjons barnehage... 19 barn	6 min 0.5 km
Øvsttun friluftsbarnehage (1-5... 90 barn	11 min 0.9 km
Ulsmåg barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elveneset/Øvsttun	2 694	1 322
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Øvsttunheimen ballbane	9 min
Slåtthaughallen, flerbrukshall	11 min
SATS Nesttun	15 min
Spenst Nesttun	20 min

«Det er sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



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

Elvenesvegen 16 C
5223 NESTTUN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1967
Hovedbygg BRA:	97 m^2
Hovedbygg BRA-i:	76 m^2
Sum alle bygg BRA:	101 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	22.4.2026 (Gyldig til 22.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	6	0	2

Supertakst

GNR: 44 BNR: 71 ANR: 133

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Elvenesvegen 16 C
5223 Nesttun

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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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 krypkjeller 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken 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.

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/42226

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder Samt pakninger er harde og slitasje på utvendig karmer.
Avløpsrør	TG-2 pga alder.
Vannledninger	TG-2 pga alder
Vannbåren varme	TG-2 pga alder.
Våtrom - Overflater	TG-2 pga alder samt svakt fallforhold.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga alder samt rørføringer til servant har ikke synlige tettesjikt i vegg gjennomføringen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg
Varmtvannsbereder	felles varmtvann

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.4.2026	**22.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Mia Nord**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Åsne Nord Åsgård**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Ola Nord**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Elvenesvegen 16 C, 5223 Nesttun**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**44**	Bruksnr:	**71**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**133**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1967** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjonen er utført som flat konstruksjon, taket er tekket med papp/folie.(Taket er ikke inspisert)

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette/striet overflater
Tak- Takesplater i himling på bad. Ellers malte slette overflater.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Radiator i stuen. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med Spalte ventiler og klaffventiler i yttervegg. Aktivt avtrekk på bad. Mekansik avtrekk på kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1967 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 forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Montert og koblet nedtrappingsmodul fra teknisk stikkontakt til gammel komfyr. Og montert stikkontakt til oppvaskemaskin i skap under vask. (Kilde: Fremlagt faktura fra Deas Elektro)	Ja
2025	Koble kjøkkenkran og vannstoppeventiler på kjøkken. / Plugge vannrør kjøkken. (Kilde: Fremlagt faktura fra Rolland VVS as)	Ja
2026	Byttet benkeplate, montert stekeovn og platetopp (Kilde: Eier) (Fremlagt kvittering på hvitevarer fra IKEA)	Nei

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 vegger. 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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	97	76	0	21	0
Ekstern bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**101**	**76**	**4**	**21**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**97**	**76** Romfordeling: -Entre/gang: 8,4 m² -Bad: 3,2 m² -Soverom: 6,7 m² -Soverom: 6,7 m² -Kjøkken: 8 m² -Soverom: 15,3 m² -Stue: 25 m² Takhøyde målt i stue. 2,49 3 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**21**	**0**
Totalt m²	**97**	**76**	**0**	**21**	**0**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: -Ekstern bod: 3,8 m² -Ekstern skap bod: 0,6 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Innebygde skap på soverommene er tatt med i areal beskrivelsen.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Det er etablert en innglasset balkong på ca 20,5 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør B-30 & 30 db (Brann og lydklasse) Balkong dør med 2-lags isolerglass Vinduer med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 1985 Kjøkken vindu samt et soveromsvindu er skiftet i perioden 2009	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. (TG-2)

Karmer er værslitte. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Utvendige forhold er ikke kontrollert i denne rapporten.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Det er ikke registrert avvik basert på innvendig visuell kontroll.

TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg

6.4 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 med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Ventilator

Frittstående hvitevarer:
-Kombiskap (kjøl/frys)

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk 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

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannrør

Stoppekran er plassert i vegg mellom kjøkken og bad. Det er tilkomst til hovedstoppekran via luke/åpning i kjøkkenskap.

TG-2 pga alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent når det er gjort oppgradering sist

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiator i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på v/behov anlegget.

Pga vannbåren varmesystemets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev utskiftninger v/behov.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Felles varmtvann

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Aktivt avtrekk på bad fra felles stamme

Mekansik avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Takesplater i himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble sist oppgradert i 2007 (Kilde: Tidligere salgsoppgave)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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?	Nei
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.

25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Det er oppkant ved dør på ca 50 mm.
Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

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

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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 kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. (TG-2)

Synlig klemmring men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: -Dusjkabinett -Benkeskap med servant -Innebygd sisterne -Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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 samt tilluft spalte under dør optimal ventilering.

Merkand: Tilluftspalte under dør er noe lite. Det anbefales å øke spalte noe for bedre ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontrollDet gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ola Nord	9578-5999-4-1034928	2026-05-27 15:29:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. mai 2026

Oppdragsnummer
32-0056/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elvenesvegen 16C, 5223 NESTTUN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Åsne Nord Åsgård, Mia Nord

Fullmektige
Ola Nord for Åsne Nord Åsgård, Mia Nord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0
Forsikret i: Boretslaget

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se kvittering

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av boretslaget

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Roland VVS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke pipe

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra 2026, tilstandsrapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

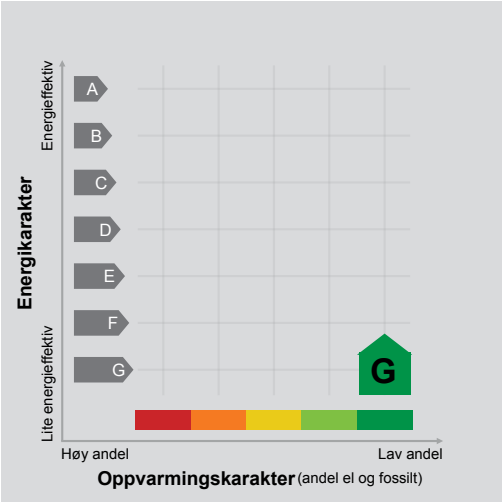
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0056/26

ENERGIATTEST

Adresse	Elvenesvegen 16C
Postnummer	5223
Sted	NESTTUN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139719727
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-136553
Dato	17.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utskifting av brenner på kjelanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 2: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 22: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 24: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Vedtekter

For Elvenes borettslag org nr 948 876 760 tilknyttet Bergen og omegn boligbyggelag (BOB),

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. juni 1966, endret på generalforsamling 21. november 1968, 19. mars 1973, 10. mars 1975, 14. mars 1977, 29. november 1977, 18. mars 1980, 22. mars 1983, 11. mars 1986, 16. mars1993, 22. mars 1995, 6. juni 2000, 13. november 2002, 13. mai 2004, 27. april 2005, 25. mars 2009, 19. mars 2013, 21. mars 2018 og den 15. juni 2020 – med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 si ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Bergen kommune kan eie andelene nr. 34, 40, 43, 57, 88, 95, 96, 98,112,113, 121, 142, 151, 168, 175, 192, 197 og 208, med tilknyttet leierett til å leie leilighetene nr B-17, B-24, B-27,

C-13, D-17, D-25, D-26, D-28, E-14, E-15, E-24, F-17, F-27, G-16, G-24, H-13, H-22 og J-11,

Bergen kommune kan ikke fremleie leilighetene til kommunale tjenestemenn.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Når laget avhender en andel etter reglene i Borettslagsloven, har de øvrige andelseiere i laget forkjøpsrett. Følgende har forkjøpsrett når en andel overdras og rett til å overta andelen etter skjønn dersom den på annen måte overføres andre.

1. Andelseiere i borettslaget. Andel som derved blir ledig, omsettes av borettslaget.
2. Vaktmester i borettslaget som fratrer etter minst 10 års tjenestetid. Dør vaktmesteren mens han er i tjeneste, kan hans hustru gjøre forkjøpsrett

gjeldende, uansett tjenestetidens lengde. Blir vaktmesteren arbeidsufør mens han er i tjeneste, kan forkjøpsrett også gjøres gjeldende uansett tjenestetidens lengde.

3. Andelseierens slektninger i rett opp- og nedstigende linje.
4. Andelseiere i Bergen og Omegn Boligbyggelag utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, skadede vinder, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekke rør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder entredør, lås, sylinder, nøkler og lås postkasse. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er andelseierens ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mur er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å a arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer med råteskade og annen funksjonsfeil og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde. Dersom bad er modernisert vil borettslaget ta kostnaden med sluken, men ikke reparasjon av gulv. (se punkt 5-2)

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt

vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av leder og 4 medlemmer, samt 1 varamedlem. Varamedlemmet har møterett.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest fire uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER

1/11-1992

Revidert 27/4-2005, 11/1-2016, 3/10-2021, 7/2-2024

I

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Alle som bor i borettslagets bygg skal bidra til ro, orden og et godt bomiljø. Beboer plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler som gjelder på borettslagets eiendom. Andelseier er ansvarlig for at alle som bebor leiligheten følger ordensreglene.

   Brudd på ordensreglene kan i ytterste konsekvens føre til tvangssalg av andel.

II

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGETS BYGG

1. Fellesganger (kjellerganger og trappeoppganger) skal til enhver tid være ryddige. Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, vogner, og annet utstyr i oppgangen eller kjellergang.

2. Sykler, vogner og annet utstyr skal plasseres i de kjellerrom som anvises av styret.

3. Mellom kl. 22.00 og 07.00 skal gatedørene være låste. Noen blokker har låsing tidligere. Dørene låses automatisk.

4. Bruk av radio, TV, eller musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne.

5. Beboerne har rett til å holde husdyr, men kan av styret pålegges å oppgi husdyrholdet hvis det fører til urimelig ulempe for andre beboere.

6. Husholdningsavfall skal legges i utvendig containere. Søppel skal ikke settes på utsiden av container. Dersom container er full, må man finne en annen container på borettslagets område.

7. Andelseier er ansvarlig for leiligheten, og plikter å sørge for leilighetens indre vedlikehold. Andelseier plikter videre å påse at leiligheten og balkong til enhver tid er ren og i ordentlig stand.

8. Balkong som er borettslagets fasade må holdes ryddig. Skal man skjerme seg kan man henge opp persienner eller rullegardiner.

9. Det er ikke tillatt å riste dyner, tepper eller lignende ut gjennom vinduer eller fra balkong.

10. Lufting av leiligheten skal skje gjennom leiligheten, ikke gjennom dør til felles gang.

11. Reparasjons- og vedlikeholdsarbeid som medfører støy, skal være avsluttet kl. 20.00 på hverdager, kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Søndager og helligdager er slikt arbeid forbudt.

12. Vaskeri og tørkerom brukes etter notering på oppsatte tavler. Maskinene må ikke overbelastes med store mengder tøy, dyner, filleryer eller lignende. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk. Bruk av vaskemaskinene skjer på eget ansvar.

13. Arbeid i vaskeri og tørkerom skal utføres mellom kl. 08.00 og kl. 20.00.

14. Nøkler kan kun anskaffes med rekvisisjon fra leder / vaktmester. Ved fraflytting skal samtlige nøkler leveres til ny eier, uten vederlag.

15. Hvis man trenger assistanse til å få låst opp leilighet, vil beboer bli fakturert kr 1000 fra BOB.

III

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGETS UTENDØRSOMRÅDER

1. Uteområdene og utendørsarealer for øvrig skal til enhver tid være ryddige.

2. Ytre rengjøring/vask av biler er ikke tillatt på borettslagets område.

3. Klestørk utendørs er kun tillatt på tørkestativene.

4. Det er ikke tillatt å mate dyr, herunder fugler på borettslagets område.

5. Parkering av motorkjøretøyer på borettslagets område er kun tillatt i garasjer og på merkede parkeringsplasser.

6. Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt borettslagets gjester.
7. Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy på borettslagets område.
8. Lekeplasser og grøntområder skal ikke skades ved lek eller ferdsel.
9. Ballspill er kun tillatt på ballplass i den sørlige del av borettslagets område.
10. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Hundens etterlatenskaper skal plukkes opp og legges i container / bosspann.

STYRET

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I

ELVENES BORETTSLAG

Dato: 2026-04-27 kl: 18:00
Sted: Grendahuset ved Rema 1000

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Nesttun, 2026-04-14

Elvenes Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Elvenes Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre

7. Utredning av individuell nedbetaling av fellesgjeld

8. Andre/Innkomne saker

STYRET I ELVENES BORETTSLAG

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret tas til etteretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025

Årsregnskap og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Styrehonoraret vedtas på generalforsamlingen etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal fastsette styrehonorar for perioden fra generalforsamling våren 2025, frem til og med ordinær generalforsamling 2026.

Valgkomiteen innstiller på å holde styrets vederlag uendret fra i fjor, på kr 350 000.

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

Styreleder og nestleder har i tillegg rett på vederlag i form av bredbåndsgodtgjørelse for styreperioden 2025-2026 på kr 4200.

Valgkomite
Styret innstiller på å beholde det samlede honoraret til valgkomiteen uendret fra forrige periode, på kr 10 000.

Grendahuskomitee
Valgkomiteen innstiller på å beholde det samlede honoraret til valgkomiteen uendret fra forrige periode, på kr 10 000

6. Valg av styre

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

7. Utredning av individuell nedbetaling av fellesgjeld

På ordinær generalforsamling i 2025 vedtok generalforsamlingen å utrede muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Viktige punkter:

- Borettslaget har p.t. tre lån, hvorav det største har fastrente frem til 2031-12-01. Det kan ikke foretas ekstra innbetalinger på fastrentelån.
- Beboere som ønsker å betale inn ekstra på lånet, må betale minimum kr 30 000 per innbetaling.
- Borettslaget vil få en årlig merkostnad for administrasjon på kr 76 050 (kr 325 x 234 boenheter). Dette i 13 år, totalt kr 988 650

På grunn av merkostnaden og den begrensede fordelen ved å tillate individuell nedbetaling av fellesgjeld, anbefaler styret å ikke gå for denne løsningen.

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å ikke tillate individuell nedbetaling av fellesgjeld

8. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp i generalforsamlingen må være nevnt i innkallingen.

8.1 Kjøkkenhage

Forslag fra Lili Buarøy, Elvenesveien 16 c

Lili sammen med flere beboere i borettslaget, ønsker seg en liten kjøkkenhage i borettslagets solvendte uteområder, med plass til noen plantekasser så hun og andre kan så og dyrke noen grønnsaker, krydderurter og annet. Det bør være et lite inngjerdet område med låsbar port, kanskje 100 kvadratmeter.
Lili mener det er flere beboere i borettslaget som ønsker seg et slikt sted og som er villige til å holde det ryddig.

Forslag til å stemme over.
Det avsettes et passende område til kjøkkenhage for interesserte beboere i borettslagets uteområder, inngjerdet og med låsbar port.

Styrets kommentar:
Styret er positive til forslaget, men vil gjerne begynne smått, for å se at interessen er til stede.

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret om å legge til rette for at beboere kan starte kjøkkenhage på egnet område. Tilbudet kan utvides dersom det viser seg å være populært.

8.2 Vasketider

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

1. Vaske og tørketider.
Skal vi beholde di nye vasketidene eller gå tilbake til di gamle?(Stemmes over)
Få info. om hvilke regler som gjelder for bruk av vaskeriet.
Når vi vet dette kan vi eventuelt stemme over om vi vil ha disse reglene eller ikke.

Styrets kommentar:
Reglene for bruk av vaskeriet henger på døren inn til vaskeriet i alle blokkene, i tillegg til å være skrevet i ordensreglene.

Reglene for når vaskeriet kan brukes ble endret av styret i februar 2024, fra å være:

Arbeid i vaskeri og tørkerom skal utføres mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 hverdager, mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 lørdager og dager før helligdager. Søndager og helligdager kan vaskeri og tørkerom ikke benyttes.

til

Arbeid i vaskeri og tørkerom skal utføres mellom 08:00 og 20:00

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret fastsetter regler for bruk av vaskeri og tørkerom.

8.3 Arbeidsoppgaver for vaktmester

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

2.Vaktmesterne har mange oppgaver/gjøremål. Er det noen av disse Styremedlemmene kan gjøre?Vaktmesteren trenger ikke kjøre å hente varer/ materiell for eks..Dette kan eventuelt Styremedlemmer gjøre eller det kan bli en form for dugnad.Det finnes sikkert flere andre oppgaver som kan delegeres.

Styrets kommentar:

Forslaget er blitt forelagt vaktmester, og han påpeker at når han trenger hjelp, så får han det. Når vaktmester trenger materiell, så blir det lite praktisk at han skal måtte gå og vente på at noen har mulighet til å dra for å hente dette. Dugnad blant beboerne har vært prøvd tidligere i form av tillitsvalgte, men har vist seg vanskelig å gjennomføre på grunn av manglende interesse. Dersom beboere ønsker å stille til dugnad er de selvfølgelig velkomne til det.

Vaktmester har forøvrig full tillit fra styret i måten han utfører sine arbeidsoppgaver.

Forslagsstiller har ikke bedt om at saken stemmes over, og har heller ikke kommet med et forslag til vedtak. Saken er derfor lagt frem til informasjon.

8.4 Kommunikasjon til beboere

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

3.Info. til Beboere/Andelshavere.(Stemmes over)
All info. bør komme ut som papir i postkassene.Det er flere som ikke har eller bruker E-mail.Noen kommer seg sjeldent eller aldri ut,di får problemer med å få med seg det som henger på oppslagstavlene.Tror det er mange som ikke leser det som henger der uansett.Kan bruke andre infokanaler i tillegg til post.

Styrets kommentar:

Det er alltid utfordrende å få ut informasjon til alle beboere, og erfaringsmessig har det vist seg at elektronisk kommunikasjon fungerer svært bra. Beboerne får da melding i BOB-appen, på epost og/eller på SMS.

For generell informasjon til beboere bruker styret også fortrinnsvis oppslagstavlene i oppgangene fremfor å legge ark i hver enkelt beboers postkasse, for også å nå de beboerne som har reservert seg mot digital kommunikasjon.

At folk ikke sjekker oppslagstavlen fordi de ikke kommer seg ut, er et svakt argument, all den tid oppslagstavlen er plassert ved siden av postkassene.

Beboerne har også et selvstendig ansvar for å følge med på den informasjonen som blir sendt ut.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å informere beboerne på den måten som styret finner hensiktsmessig.

8.5 Oppstart av arbeid om morgenen

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

4.Når kan arb. startes opp i boenhetene?(Stemmes over) Forslag om at det ikke skal startes noen form for arbeid før kl.0800.Dette gjelder for håndverkere og beboere.

Styrets kommentar:

Styret har ingen innvendinger til dette.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret endre punkt 11 i ordensreglenes kapittel 2 til å ta med "skal ikke starte før 08:00"

8.6 Parkering for arbeidere

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

5.Skal eksterne firma kunne parkere utenfor oppgangene/blokkene?
Dette hindrer/gjør passasje vanskeligere.

Styrets kommentar:

Praksis har vært at selv om parkering utenfor oppmerkede felt i utgangspunktet ikke er tillatt, så har vi ikke bøtelagt håndverkerbiler som står parkert utenfor inngangene

fordi det som oftest er hensiktsmessig for både beboerne og håndverkerne. De skal selvfølgelig ta hensyn til at ferdsel ikke skal hindres, og dette blir som oftest fulgt opp.

Dersom generalforsamlingen ønsker det, kan styret sørge for at parkeringsreglementet blir håndhevet strengere, med de fordeler og ulemper det medfører.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å sørge for at parkeringsreglementet blir håndhevet strengere, også for håndverkere.

8.7 Ansettelse av sommervikar

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

6.Sommerhjelp.(Stemmes over)
Sommerhjelp bør ansettes og opplæres av vaktmester. Han kan om han finner det fornuftig eventuelt delegere opplæringen til andre.

Styrets kommentar:

Styret er litt usikre på hva forslagsstiller her mener.

Hvis han tenker på den formelle ansettelsen, så er dette en sak mellom styreleder og den ansatte, da det er styreleder som har det juridiske ansvaret. Hvis han tenker på at vaktmester bør ha det avgjørende ordet for hvem som skal tas inn, så er dette selvfølgelig allerede praksis.

Når det gjelder opplæring, så er det allerede vaktmester som står for denne.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen avviser saken.

8.8 Grilling på altan

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

7. Grilling på Altan.(Stemmes over)
Det forekommer grilling på altan,dette medfører ubehag for di som bor over.
I hverste fall er det en brannbombe som kan forårsake eksplosjon.

Styrets kommentar:

Styret er enige i at grill med kull eller gass som varmekilde utgjør en uakseptabel fare for brann eller eksplosjon på altanene. Vi er imidlertid usikre på hvorvidt ubehaget os fra grilling utgjør, er mer enn det en må forvente når en bor i et borettslag.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å ta inn et nytt punkt i ordensreglene som forbyr bruk av grill med kull eller gass som brensel på altanene.

Styret

Styret har i perioden bestått av:

Leder Catherine Hafstad, 11C (Frem til ekstraordinær generalforsamling 06/10)
Leder Morten Cools, 13B
Nestleder Anne Marit Holsen, 17B
Medlem Mili Duliman, 16C
Medlem Aleksandrs Mesnajevs, 11A
Medlem Christoffer Hauge, 13A (flyttet)
Varamedlem Stein Ingvard Toftevåg, 16A

Styremøter

I perioden har det vært avholdt 11 styremøter, der det har vært behandlet til sammen 81 saker.

Noen utvalgte saker:

- Større vedlikehold av det elektriske anlegget i og utenfor nr 14.
- Fasadevask av blokkene på nordsiden av Elvenesvegen. Fasadevask på sørsiden utføres i disse dager.
- Byttet porttelefoner i nr 13
- Arbeidet for å få utbedret en rekke problemer med Grendahuset
- Vedlikehold av murer forskjellige steder på nordsiden av veien, samt utvide plass ved søppelcontainer ved nr 14.

Økonomisk tilstand

Per 2025-12-31 har laget disponible midler på kr 3 869 094.

Omsetning av leiligheter

Det har i 2025 blitt solgt

- 13 hybelleiligheter til en gjennomsnittlig pris på 1.802.307
- 10 leiligheter til en gjennomsnittlig pris på 3.039.500

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

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

Til generalforsamlingen i Elvenes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvenes Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: JB905-KI1WD-GNZ40-RFAJP-SBJ1L-WSXVH

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JB905-KI1WD-GNZ40-RFAJP-SBJ1L-WSXVH

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 85.165.xxx.xxx
2026-04-10 16:25:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JB905-KI1WD-GNZ40-RFAJP-SBJ1L-WSXVH

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Elvenes Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Elvenes Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	17 587 042	16 435 333	17 585 210	18 324 670
Andre inntekter	3	263 747	197 294	173 300	185 600
Gevinst avgang driftsmidler		0	43 750	0	0
Sum inntekter		**17 850 789**	**16 676 377**	**17 758 510**	**18 510 270**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	776 979	920 147	915 000	950 000
Styrehonorar	5	380 000	320 000	320 000	320 000
Andre honorarer	6	20 000	18 000	18 000	20 000
Arbeidsgiveravgift		172 614	178 764	176 600	183 300
Avskrivninger	7	611 723	794 882	660 320	380 000
Felles strøm og varme		551 326	389 181	400 000	500 000
Kostnader fellesmåling energi		3 326 144	3 115 755	3 211 900	3 372 970
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 038 191	2 735 331	3 036 000	3 362 000
Andre driftskostnader	8	1 911 527	2 023 945	2 684 750	2 684 060
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	152 379	156 808	128 000	180 000
Vedlikehold	10	1 648 940	689 681	1 251 500	1 251 500
Forretningsførsel		362 903	351 562	363 000	380 560
Revisjonshonorar		28 750	27 375	28 800	29 900
Andre konsulenthonorarer		11 813	831	50 000	50 000
Kontingent		73 921	73 459	73 800	85 700
Forsikring		615 130	523 043	614 000	670 000
Sikringsfond		17 673	16 481	16 500	18 000
Tap på fordringer		550	1 758	0	0
Sum driftskostnader		**13 700 562**	**12 337 004**	**13 948 170**	**14 437 990**
Driftsresultat		**4 150 226**	**4 339 373**	**3 810 340**	**4 072 280**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		223 152	203 653	0	0
Andre renteinntekter		332	0	0	0
Sum finansinntekter		**223 484**	**203 653**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 444 345	1 418 415	1 483 900	1 302 000
Sum finanskostnader		**1 444 345**	**1 418 415**	**1 483 900**	**1 302 000**
Resultat av finansposter		**-1 220 860**	**-1 214 762**	**-1 483 900**	**-1 302 000**
Resultat		**2 929 366**	**3 124 612**	**2 326 440**	**2 770 280**
Til/fra annen EK		2 929 366	3 124 612	0	0
Sum disponeringer		2 929 366	3 124 612	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Elvenes Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	63 505 442	63 505 442
Garasjer	11, 12	95 000	95 000
Tomt	11, 12	636 957	636 957
Andre driftsmidler	7	832 993	1 444 716
Sum varige driftsmidler		**65 070 392**	**65 682 115**
Sum anleggsmidler		**65 070 392**	**65 682 115**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		717 419	654 811
Andre fordringer		251 284	223 795
Sum fordringer		**968 704**	**878 606**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		4 993 680	4 202 227
Skattetrekk		23 164	27 678
Sum bankinnsk. og kontanter		**5 016 844**	**4 229 905**
Sum omløpsmidler		**5 985 548**	**5 108 511**
SUM EIENDELER		**71 055 940**	**70 790 626**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Elvenes Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 500	23 500
Innskutt egenkapital		2 710 034	2 710 034
Sum innskutt egenkapital		**2 733 534**	**2 733 534**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 946 464	20 017 098
Sum opptjent egenkapital		**22 946 464**	**20 017 098**
SUM EGENKAPITAL		**25 679 998**	**22 750 632**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	40 312 988	43 252 275
Borettsinnskudd	12	2 946 500	2 946 500
Sum langsiktig gjeld		**43 259 488**	**46 198 775**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		256 212	217 949
Leverandørgjeld		1 242 642	1 019 442
Skyldige off. myndigheter		101 117	107 675
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		433 017	442 357
Påløpne renter		4 535	5 201
Annen kortsiktig gjeld		78 931	48 594
Sum kortsiktig gjeld		**2 116 454**	**1 841 219**
SUM GJELD		**45 375 942**	**48 039 994**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 055 940**	**70 790 626**

Bergen,
Styret for Elvenes Borettslag

Morten Cools
Styrets leder

Mili Duliman
Styremedlem

Christoffer Sørensen Hauge
Styremedlem

Aleksandrs Mesnajevs
Styremedlem

Anne Marit Holsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	11 019 528	10 107 864	11 019 500	11 570 500
3804	Utleie garasjeplasser	189 700	193 275	192 000	184 800
3812	Utleie parkeringsplasser	211 500	212 650	207 000	203 400
3814	Brenselsinntekter	3 212 352	3 001 752	3 212 300	3 372 970
3816	TV og Internett	1 071 252	0	1 071 250	1 110 560
3819	TV og Internett	0	1 036 152	0	0
3828	Fryseboks	1 350	2 280	1 800	1 080
3830	Altaner	1 881 360	1 881 360	1 881 360	1 881 360
Sum felleskostnader		**17 587 042**	**16 435 333**	**17 585 210**	**18 324 670**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	130 238	121 769	80 000	90 000
3846	Utleie av felleslokale	20 000	15 400	15 000	15 000
3855	Vaskeripenger	24 910	30 000	14 000	14 000
3885	Andre inntekter	88 599	30 125	64 300	66 600
Sum andre inntekter		**263 747**	**197 294**	**173 300**	**185 600**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,30

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	350 000	320 000	320 000	320 000
5331	Avsetning styrehonorar	30 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**380 000**	**320 000**	**320 000**	**320 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	20 000	18 000	18 000	20 000
Sum andre honorar		**20 000**	**18 000**	**18 000**	**20 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Tilhenger 2013	Flishugger 2013	Oppstillings plass containere	Parkerings plasser
Anskaffelseskost pr.01.01	50 000	32 736	104 513	153 851
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	50 000	32 736	104 513	153 851
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	50 000	32 736	104 513	153 851
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2012	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Gjerde rundt lekeplass	Gjerde rundt fyrhus	Vaskemaskin 2009	Vaskemaskin 26.05.2011
Anskaffelseskost pr.01.01	31 375	16 000	36 250	37 188
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 375	16 000	36 250	37 188
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 375	16 000	36 250	37 188
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2013	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Strømaskin	Tilhenger	Lysmast	Parkerings plasser 2014
Anskaffelseskost pr.01.01	28 750	22 121	31 058	141 667
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	28 750	22 121	31 058	141 667
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 750	22 121	31 058	141 667
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2013	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Vaskemaskin 22.09.2011	Snøfreser	Vaskemaskin	Høytrykkspyler
Anskaffelseskost pr.01.01	37 188	15 125	36 562	18 917
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 188	15 125	36 562	18 917
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 188	15 125	36 562	18 917
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Gjerde mur ved bossplass	Lysmast	Containeropps tillingsplass	Benker
Anskaffelseskost pr.01.01	26 108	21 445	297 169	29 400
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 108	21 445	297 169	29 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	2 144	29 717	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 108	21 445	297 169	29 400
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Verktøyskur	Traktor brukt claas Arion	Lysmast	Plogfeste traktor
Anskaffelseskost pr.01.01	227 474	461 250	24 978	99 316
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	227 474	461 250	24 978	99 316
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 060	46 125	2 497	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	227 474	453 562	22 896	99 316
Bokført verdi pr.31.12	0	7 687	2 081	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Vaskemaskin	Varmepumpe garasje	Hagebenker	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	42 375	17 990	15 545	207 280
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 375	17 990	15 545	207 280
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 375	17 990	15 545	207 280
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ballbane	Garasje	Fliskutter Proff 2018	Nøkkelsafe 2 stk
Anskaffelseskost pr.01.01	1 636 099	1 461 694	19 286	80 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 636 099	1 461 694	19 286	80 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	163 609	146 169	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 336 147	1 193 716	19 286	80 000
Bokført verdi pr.31.12	299 951	267 977	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	0	0

	Kostemaskin	Vippehuske	Hagebenk	Motorsag
Anskaffelseskost pr.01.01	255 992	16 252	31 750	19 178
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	255 992	16 252	31 750	19 178
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 095	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	255 992	16 252	31 750	19 178
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	BEFAS betalingsautomat	Saltspreder til traktor	Lekeplass	Ladestasjoner 2020
Anskaffelseskost pr.01.01	19 312	123 852	768 145	814 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 312	123 852	768 145	814 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	122 099
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 312	123 852	768 145	814 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Traktorplog	Infrastruktur ladeanlegg	Husqverna klippepanne	Husquarna rider P520DX Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	86 488	48 290	47 500	278 233
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	86 488	48 290	47 500	278 233
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 297	9 657	9 500	39 747
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	85 046	32 193	31 666	56 309
Bokført verdi pr.31.12	1 441	16 096	15 833	221 923
Anskaffelsesår	2021	2022	2022	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	1	2	2	6

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	823	1 808	7 000	3 000
5901	Gaver ansatte	790	780	10 000	2 000
5903	Gaver til beboere	0	0	3 000	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	3 656	3 750	8 000	4 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	43 243	39 746	58 000	58 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	2 052	6 878	30 000	10 000
6300	Møtekostnader	0	0	10 000	1 000
6325	Renovasjon Boligselskap	0	1 540	3 000	0
6326	Snømåking og salting	124 801	170 645	150 000	150 000
6335	Containerleie/ -tømming	16 490	116 864	50 000	50 000
6336	HMS	9 166	16 253	9 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 431	12 902	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	298 201	295 280	290 000	313 000
6362	Maskiner og utstyr	4 391	13 319	30 000	20 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	24 818	25 000	26 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	19 796	19 172	30 000	20 000
6370	Garasjer	0	0	10 000	10 000
6371	Grendahus/miljøkafe	21 324	20 832	30 000	30 000
6375	TV/Internett	1 071 252	1 036 152	1 071 250	1 110 560
6376	Vaktmestertjenester	0	0	500 000	500 000
6391	Diverse serviceavtaler	24 961	19 606	20 000	22 000
6400	Leie maskiner og utstyr	86 854	51 244	90 000	91 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	16 850	16 374	18 000	18 000
6630	Egenandel ved skade	44 000	14 342	50 000	50 000
6800	Kontorkostnader	3 119	4 866	10 000	10 000
6845	Kopiering	569	0	5 000	1 000
6860	Kursutgifter	23 100	22 650	40 000	40 000
6900	Telefonutgifter	18 124	16 538	18 000	18 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	3 244	4 740	7 000	7 000
6940	Porto	2 825	2 921	2 000	2 000
7000	Drivstoff	20 312	20 900	25 000	25 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	10 619	40 104	50 000	50 000
7060	Bompenger , parkering	0	440	1 500	1 500
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	840	2 000	2 000
7740	Øreavrunding	-1 393	0	0	0
7770	Bankgebyr	537	227	0	0
7779	Andre gebyr	5 501	4 918	2 000	7 000
7782	Kostnader bomiljø	7 073	22 497	10 000	10 000
Sum driftskostnader		**1 911 527**	**2 023 945**	**2 684 750**	**2 684 060**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	14 994	2 488	20 000	20 000
6502	Brannvernutstyr	54 832	69 403	15 000	52 000
6503	Annet driftsmateriell	15 373	7 618	10 000	10 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	8 564	6 642	0	10 000
6506	Porttelefoni	0	11 076	20 000	20 000
6510	Verktøy og redskap	16 247	18 094	30 000	20 000
6540	Inventar	0	11 909	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	24 950	20 930	20 000	25 000
6553	Abonnement og lisenser	17 419	8 649	10 000	20 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	3 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**152 379**	**156 808**	**128 000**	**180 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	198 750	143 042	267 500	267 500
6602	Vedlikehold rør og sanitær	427 819	96 578	300 000	300 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	424 810	242 303	200 000	200 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	196 118	88 202	100 000	100 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	9 670	6 800	40 000	40 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	57 323	59 084	30 000	30 000
6608	Vedlikehold garasjer	45 879	20 538	10 000	10 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	540	0	0
6614	Vedlikehold maling	2 855	6 499	10 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	245 491	21 046	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	40 226	4 379	264 000	264 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	0	670	0	0
Sum vedlikehold		**1 648 940**	**689 681**	**1 251 500**	**1 251 500**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	63 505 441	95 000	636 957
Anskaffelseskost pr.31.12	63 505 441	95 000	636 957
Bokført verdi pr.31.12	63 505 441	95 000	636 957
Anskaffelsesår	1967	2005	1967

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	43 259 488	46 198 775
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	64 237 399	64 237 399

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 2,05%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2005	49 450 000	
Nedbetalt tidligere	23 077 024	
Nedbetalt i år	2 160 721	
Lånesaldo 31.12		24 212 255
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2036		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,14%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2019	20 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 529 896	
Nedbetalt i år	713 547	
Lånesaldo 31.12		14 756 557
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,14%, løpetid 16 år		
Opprinnelig 2023	1 500 000	
Nedbetalt tidligere	90 805	
Nedbetalt i år	65 019	
Lånesaldo 31.12		1 344 176
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039		
Sum langsiktig gjeld		**40 312 988**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 298 447

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13548523	156	133 219	20 782 164
	78	43 976	3 430 128
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217478783	156	81 193	12 665 968
	78	26 802	2 090 556
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217563810	156	7 396	1 153 776
	78	2 441	190 398

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**3 267 292**	**2 619 720**
Periodens resultat	2 929 366	3 124 612
Årets avskrivninger	611 723	794 882
Årets investeringer	0	-278 233
Avdrag lån	-2 939 287	-2 993 689
Endring i disponible midler	**601 802**	**647 572**
Disponible midler 31.12.	**3 869 094**	**3 267 292**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0725 årsregn...

Name	Date
Duliman, Mili	**2026-02-23**

Identification

bankID Duliman, Mili

Name	Date
Cools, Morten	**2026-04-06**

Identification

bankID Cools, Morten

Name	Date
Hauge, Christoffer Sørensen	**2026-02-20**

Identification

bankID Hauge, Christoffer Sørensen

Name	Date
Holsen, Anne Marit	**2026-02-24**

Identification

bankID Holsen, Anne Marit

Name	Date
Mesnajevs, Aleksandrs	**2026-02-20**

Identification

bankID Mesnajevs, Aleksandrs

Signicat

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

Styrets medlemmer er:

Styreleder Morten Cools 13B

Nestleder: Anne Marit Holsen 17B

Styremedlem: Mili Duliman 16C

Styremedlem: Aleksandr Mesnajevs 11A

Styremedlem: Christoffer Hauge 13A (har flyttet)

Varamedlem: Stein Ingvard Toftevåg 16A

Valg av nytt Styre:

Morten Cools **tar gjenvalg for 2 år**

Mili Duliman **tar gjenvalg for 2 år**

Anne Marit Holsen **er ikke på valg, har 1 år igjen**

Varamedlem Stein Ingvard Toftevåg **er ikke på valg, har 1 år igjen.**

Rune Karstensen 12C **(for 2 år)**

Tore Hugdahl 15A **(for 1 år, erstatter for Christoffer Hauge som har flyttet)**

Valgkomiteén'smedlemmer:

Daniel Andersen 11C (slutter)

Åse Engelsen 17A (1 år igjen)

Åse Espelid 10B **tar gjenvalg for 1 år**

Nytt medlem til valgkomiteén:

Christian Gullaksen 16C (for 2 år)

Grendahuskomiteén:

Inger Bogevåg 13A (1 år igjen)

Fredrik Birkeland 13A (1 år igjen)

Honorarer:

Valgkomiteen foreslår ingen endringer i honorering av verv i forhold til i fjor:

- Styrehonoraret holdes uendret på kr 350 000
- Honoraret for Grendahuskomiteen holdes uendret på kr 10 000

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Elvenes borettslag

Sted: Grendahus ved Rema 1000

Dato: Mandag 17.03.2025 kl. 18.00

Møtet ble åpnet av:	Catherine Hafstad
Til stede fra styret:	Catherine Hafstad
	Morten Cools
	Norunn Iren Risholm
	Malin Helene Trellevik
Til stede fra BOB:	Annike Lindtner

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	41
+ Antall fullmakter:	3
= Antall stemmeberettigede:	44

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Catherine Hafstad

Vedtak: Catherine Hafstad

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Annike Lindtner

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Rune Karstensen og Malin Trellevik

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Stein Toftevåg og Elin Tangedal

Vedtak: Valgt

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: kr 350 000 fra valgkomiteen

Vedtak: kr 350 000
Nytt forslag 320 000 og avstemming. 18 stemmer og kr 350 000 23 stemmer

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag
Styreleder og nestleder har i tillegg rett på vederlag i form av mobilgodtgjørelse med kr. 8 000 i styreperioden 2025 – 2026 og kr 4200 i bredbåndsgodtgjørelse i samme periode.
Vedtak: Godkjent

Forslag:
Valgkomite –i år har det vært to personer i valgkomiteen, derfor innstiller styret til et samlet honorar på kr 9 000,-. Fordelt etter arbeidsoppgaver for perioden 2025 – 2026.
Vedtak: kr 10 000

Nye forslag: 10% = 9900 og kr 10 000

Avstemming. Kr 9 900 7 stemmer, kr 10 000 20 stemmer, kr 9 000 14 stemmer.

Forslag: fra valgkomiteen
Grendahus -komite settes av valgkomiteen på kr 9 000 fordelt etter arbeidsoppgaver for perioden 2025 - 2026.
Vedtak: kr 10 000.

Nye forslag: 10% = 9900 og kr 10 000
Avstemming. Kr 9 900 8 stemmer, kr 10 000 22 stemmer, kr 9 000 7 stemmer.

6.

7. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Catherine Hafstad	2024 - 2026
Styremedlem	Mili Duliman	2024 - 2026
Styremedlem	Anne Marit Holsen	2025 - 2027
Styremedlem	Christoffer Hauge	2025 - 2027
Styremedlem	Alexanders Mesnajevs	2025 - 2026
Varamedlem	Stein Ingvard Toftevåg	2025 - 2027
Valgkomite leder	Åse Espelid	2024 - 2026
Valgkomite	Malin Helene Trellevik	2025 - 2027
Valgkomite	Daniel Andersen	2024 - 2026
Grendahus-komiteen leder	Inger Bogevåg	2025 - 2027
Grendahus-komiteen	Fredrik Birkeland	2025 - 2027

8. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

1. Innkommet forslag om tekstilcontainer

Styrets anmerkning: Det står tekstilcontainere flere steder i nabolaget, bl.a. ved Øvsttun Borettslag, Ulsmåg Borettslag og Øvsttunheimen. Vi forventer også at vi blir pålagt å sette ut container for matavfall i nærmeste fremtid, og vil da få problemer med plass.

Styrets innstilling til vedtak: Vi setter ikke ut container for innsamling av tekstiler.

Styrets innstilling vedtatt.

2. Innkommet forslag om istandsetting av tilfluktsrom.

Styrets anmerkning: Tilfluktsrommene er i den stand som var påkrevd da de ble bygget og er ikke godkjent som tilfluktsrom.

En oppgradering til dagens krav vil koste svært mye, og anses ikke som nyttig.

Styrets innstilling til vedtak: Vi oppgraderer ikke tilfluktsrommene.

Styrets innstilling vedtatt .

3. Innkommet forslag fra Hendrik Freudenthal, om fellesgjeld, dørtelefoner og solcellepaneler.

- Utrede muligheten for individuelle nedbetalingsplaner av andel fellesgjeld.

Styrets innstilling til vedtak: Styret vil utrede muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Styrets innstilling vedtatt

4. Se på mulighetene for dørtelefoner med kamera og skjerm.
Tenk sikkerhet.
Og at det er et kamera for døren nede.

Styrets innsilling til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for å oppgradere dørtelefoner og adgangssystemer, og få dette utført dersom formålstjenlig.

Nytt forslag: Avvise forslaget Avstemming : Avvise forslaget fikk 38stemmer.

Vedtak: Forslaget er avvist

5. Solcellepanel på tak og veggflater.
Det er en investeringskostnad der, men den betaler seg over tid.

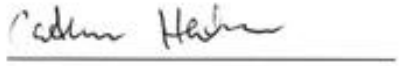
Styrets anmerkninger: Styret er i utgangspunktet positive til et slikt tiltak, men er bekymret for kostnaden. Vi må i tillegg bytte ut takene innen et par år, som vil komplisere en slik installasjon.

Styrets innstilling til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å ikke investere i solcellepanel i denne omgang.

Styrets innstilling vedtatt

Underskrifter:

Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



PROTOKOLL FRA

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

____ Elvenes Borettslag_____

Sted: ___Grendehuset, Elvenesvegen 18, 5223, Bergen __

Dato: ____06.10.2025_____

Møtet ble åpnet av: _ Helene Hansson_____

Til stede fra styret: _ Anne Marit Holsen_____

_Mili Duliman _____

_ Stein Ingvard Toftevåg _____

_Aleksandrs Mesnajevs_____

_ Christoffer Hauge _____

Til stede fra BOB: _ Helene Hansson _____

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: _____47_____

+ Antall fullmakter: _____8_____

= Antall stemmeberettigede: _____55_____

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: _____ Helene Hansson _____

Vedtak: _____ Godkjent _____

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: ___Aleksandrs Mesnajevs_____

Vedtak: ___ Godkjent _____

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: __Sindre Gabrielsen _____

Vedtak: __ Godkjent _____

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: ___ Åse Espelid, Sigrun Myrdal _____

Vedtak: ___ Godkjent _____

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: ____ Godkjent _____

Dokumentet er elektronisk signert

2. Saker til behandling

(Sak som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Sak 1. Mistillit mot styreleder ut valgperioden.

- Original vedtaksforslaget: Generalforsamlingen vedtar mistillit mot sittende styreleder. Styreleder fratrer vervet med umiddelbart virking.
- Revidert vedtaksforslaget: å addere fra helsemessige årsaker på sliten av original forslaget.

Hånd avstemning, valg av original vedtaksforslaget eller revidert vedtaksforslaget:

- Original forslaget som står i vedtaket: For: 41
- Revidert vedtaksforslaget: For: 12

Original forslaget blir gjeldende.

Skriftlig avstemning: Generalforsamlingen vedtar mistillit mot sittende styreleder. Styreleder fratrer vervet med umiddelbart virking.

- Ja: 45 (mer en halvparten av stemmene)
- Nei: 9
- Blank: 1

Forslaget ble vedtatt.

Sak 2. Valg av ny styreleder ut valgperioden.
Valgkomiteens innstilling: Morten Cools

Vedtatt.

Dokumentet er elektronisk signert

Sak 3. Vedtektsendring 8-1(3).
Endring: Minimum 3 styremedlemmer skal være andelseier.

Skriftlig avstemning:

- Ja: 32 (mindre enn 2/3 deler av stemmer)
- Nei: 20
- Blank: 2

Forslaget ble ikke vedtatt.

Sak 4. Valg av nytt medlem i Valgkomiteen.
Valgkomiteen foreslår Åse Engelsen som medlem i valgkomiteen.
Vedtatt.

Dokumentet er elektronisk signert

Underskrifter:

Møteleder

_____

Referent

_____

Protokollunderskriver

_____

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll EOGF ...

Name	Date
Mesnajevs, Aleksandrs	**2025-10-07**

Identification

bankID Mesnajevs, Aleksandrs

Name	Date
Hansson, Helene Holmøy	**2025-10-07**

Identification

bankID Hansson, Helene Holmøy

Name	Date
Gabrielsen, Sindre Alexander	**2025-10-14**

Identification

bankID Gabrielsen, Sindre Alexander

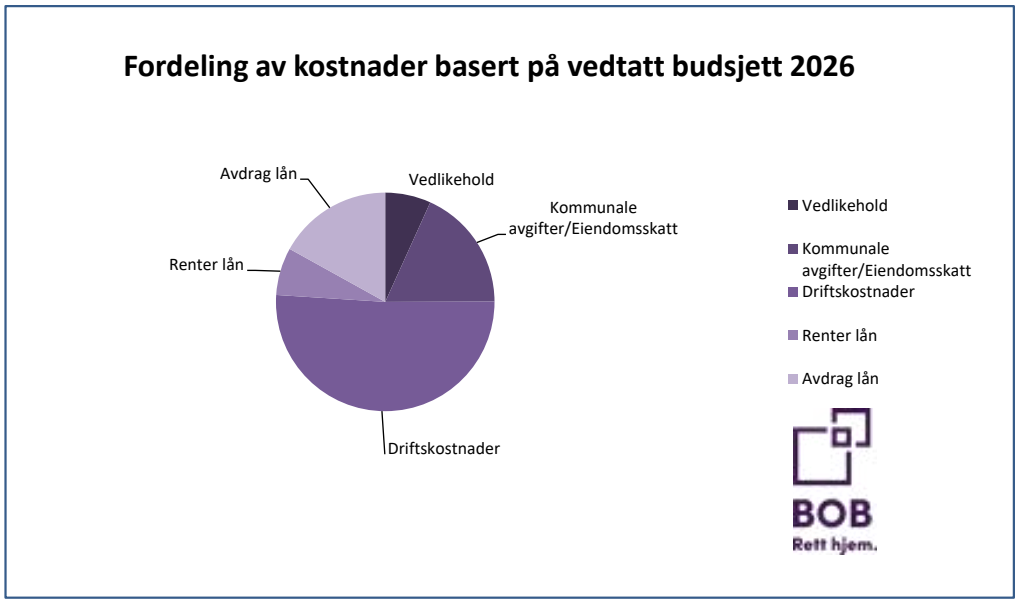
Signicat

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

Boligselskapets navn	**725**	**ELVENES BORETTSLAG (0725)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 251 500	7 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 362 000	18 %
Driftskostnader	9 444 490	51 %
Renter lån	1 302 000	7 %
Avdrag lån	3 134 200	17 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	16 080	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	18 510 270	100 %

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



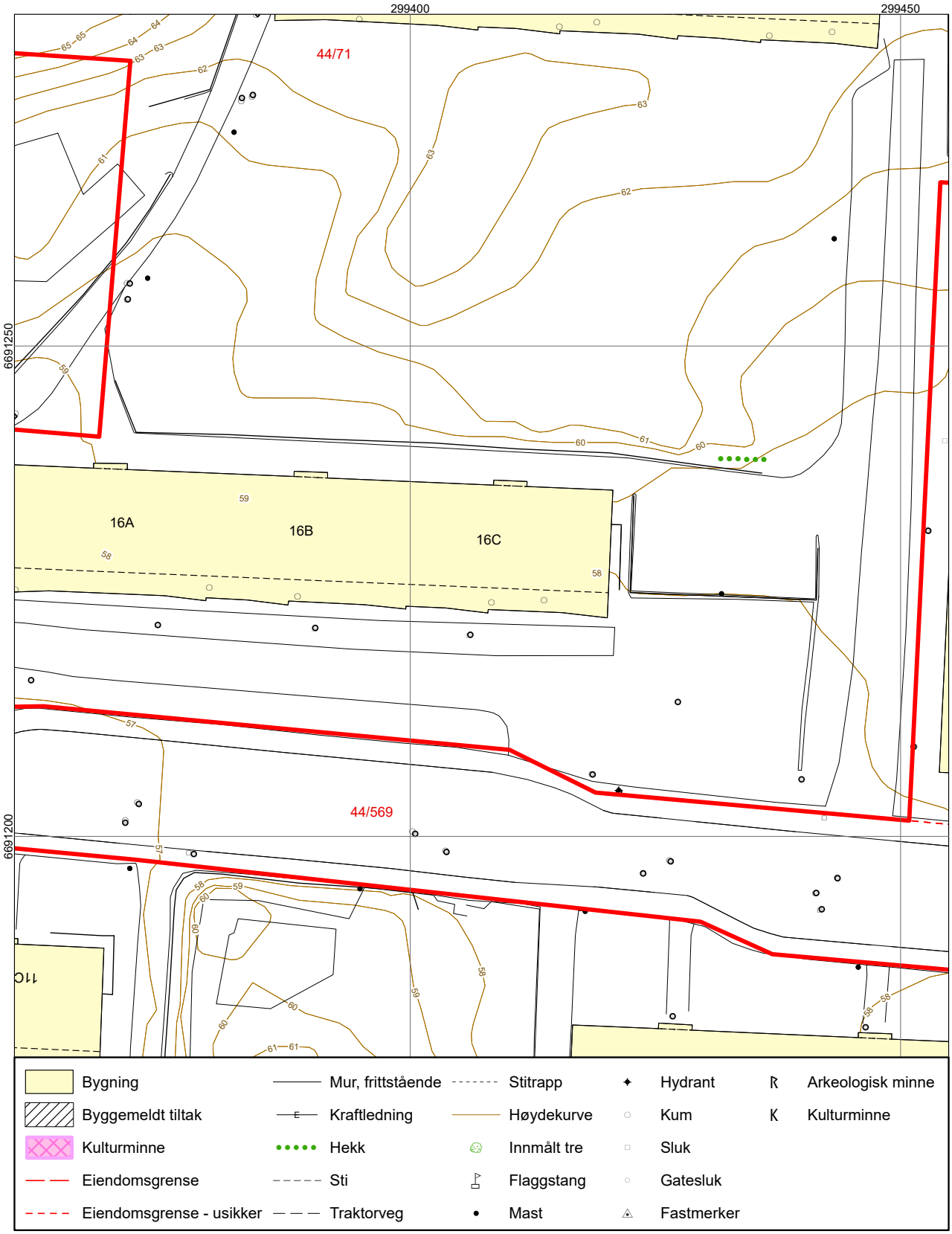
BOB BBL
desember 2025

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 22.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/71/0/0
Adresse: Elvenesvegen 16C



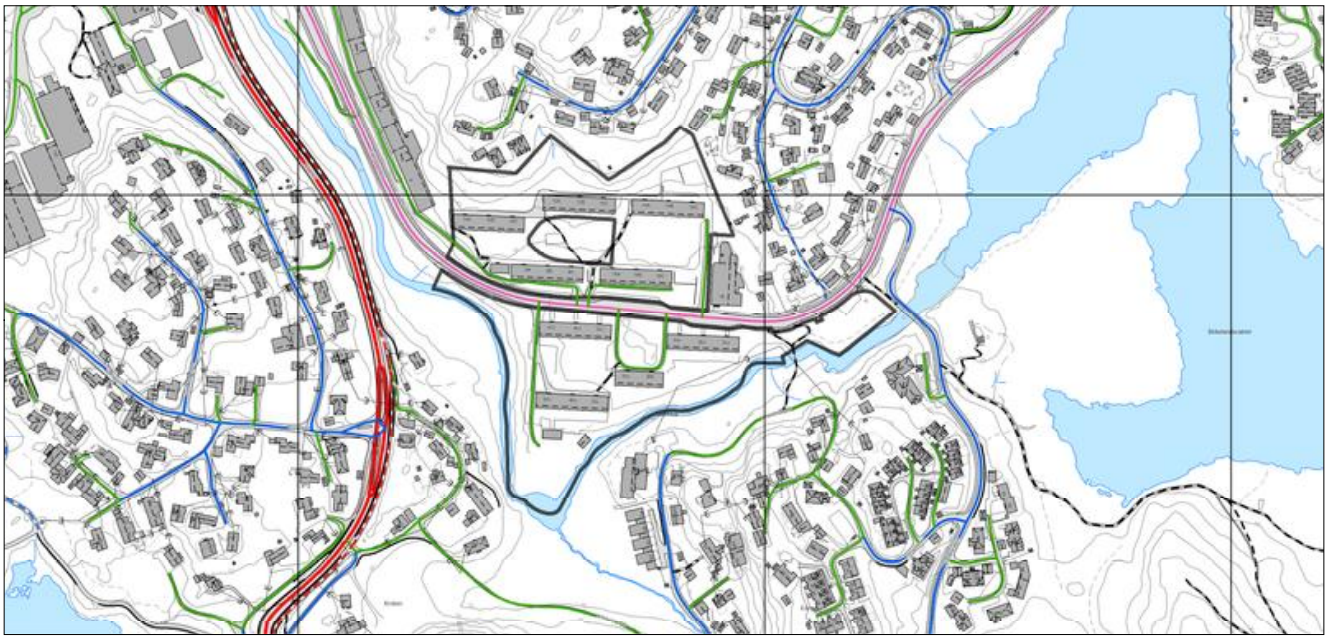
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 21.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/71/0/0
Adresse: Elvenesvegen 16C, 5223 NESTTUN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 44/71/0/0
Utlistet 22. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259494147	Grunneiendom	0	Ja	27 091,5 m²	Usikker	-	Ja
259494323	Grunneiendom	0	Nei	23 745,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
31840000	30	FANA. GNR 44 BNR 71, ELVENESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.03.1967		47,0 %
31840000	30	FANA. GNR 44 BNR 71, ELVENESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.03.1967		46,4 %
18680000	30	FANA. GNR 47 BNR 7 MFL., LILLETVEIT, MØNSKEN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.2009	200504890	0,4 %
30260000	30	FANA. GNR 44 BNR 22, ØVSTTUN, BJØRKÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.1956		0,2 %
16650001	31	FANA. GNR 47 BNR 1 MFL., LILLETVEIT GÅRD, ENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.2012	201120136	< 0,1 % (36,2 m²)
30140000	30	FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1959		< 0,1 % (36,2 m²)
30140000	30	FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1959		< 0,1 % (36,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18680000	651 - Naturvernområde i sjø/vassdrag	0,4 %
16650001	613 - Friluftsområde	0,1 %
16650001	614 - Friluftsområde i sjø/vassdrag	< 0,1 % (4,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	94,3 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	5,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H320_1	200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget	12,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	29,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7700000	30	FANA. RV 14 OSVEGEN, PARSELL ELVENESVEGEN - VALLAHØGDA	3	190710680
15360000	30	FANA. GNR 47 BNR 2, 3 MFL., LILLETVEIT	3	199702504
30180000	30	FANA. GNR 46 BNR 1, 2, 3, 4 MFL., ULSMÅG	3	-
71750000	35	Fana. Gnr. 47, bnr. 148 mfl., Litletveiten	1	202412233
16650000	35	FANA. GNR 47 BNR 1 MFL., LILLETVEIT GÅRD	4	-
3100100	30	FANA. GNR 44 DEL AV 732 MFL., ØVSTTUN	4	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
-	35	Fana, Gnr. 44, Bnr. 878 m.fl., Nedre Bjørkåsen	5	202229073

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
47/57	139503791-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	29.01.2024	202317540
44/399	301129280	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	06.03.2023	202223644
44/908	301562197	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	18.12.2025	202516289
44/908	139495438	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	18.12.2025	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 22. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

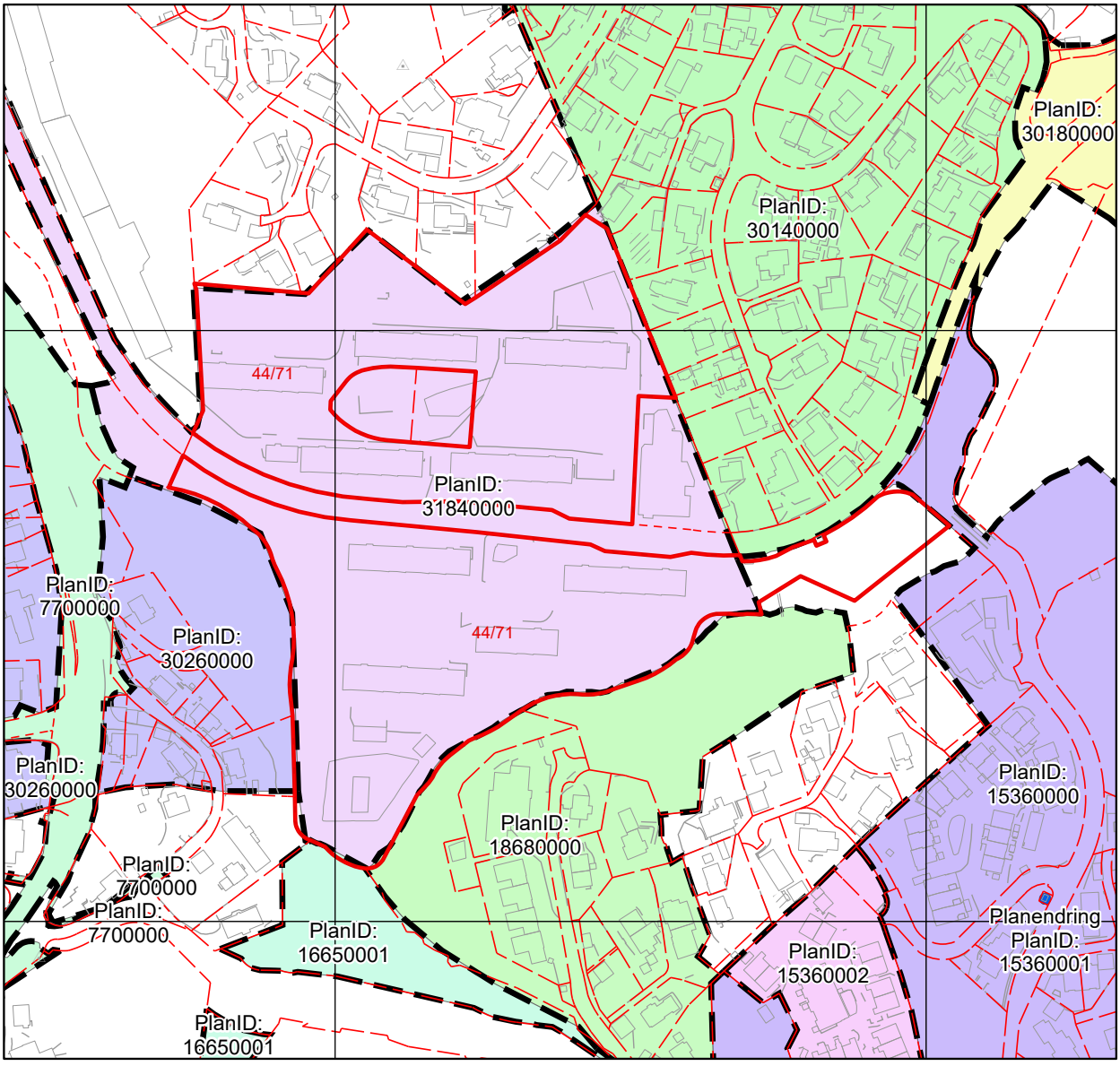
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/71
Dato: 22.04.2026 Adresse: Elvenesvegen 16C m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 30260000, 16650001, 31840000, 18680000, 15360000, 30140000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

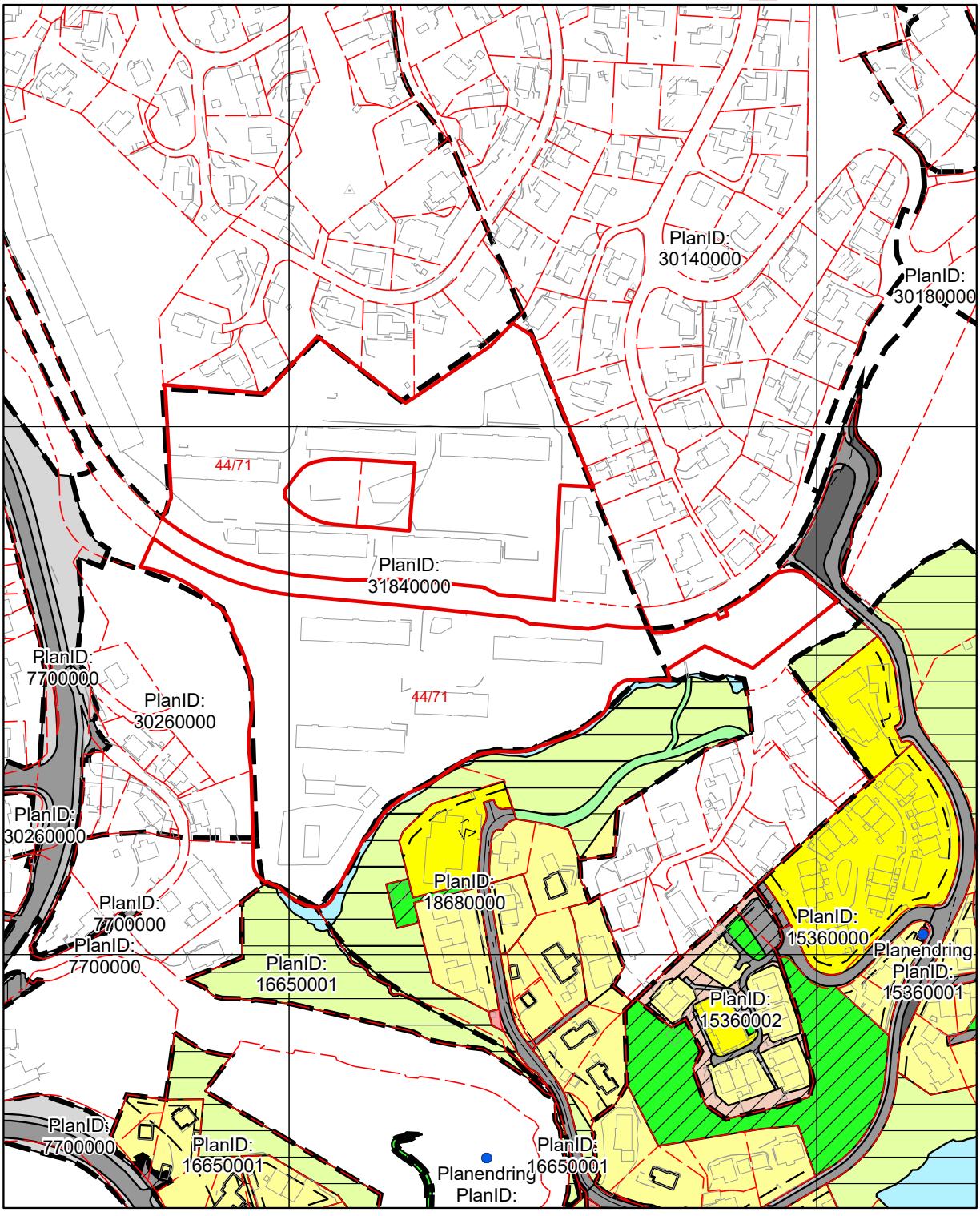
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/71
Dato: 22.04.2026 Adresse: Elvenesvegen 16C m.fl.

N

PlanID(er): 30260000, 16650001, 31840000, 18680000, 15360000, 30140000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Annet trafikkområde

Turveg

Privat vei

Friluftsområde (på land)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Naturvernområde (på land)

Naturvernområde i sjø og vassdrag

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

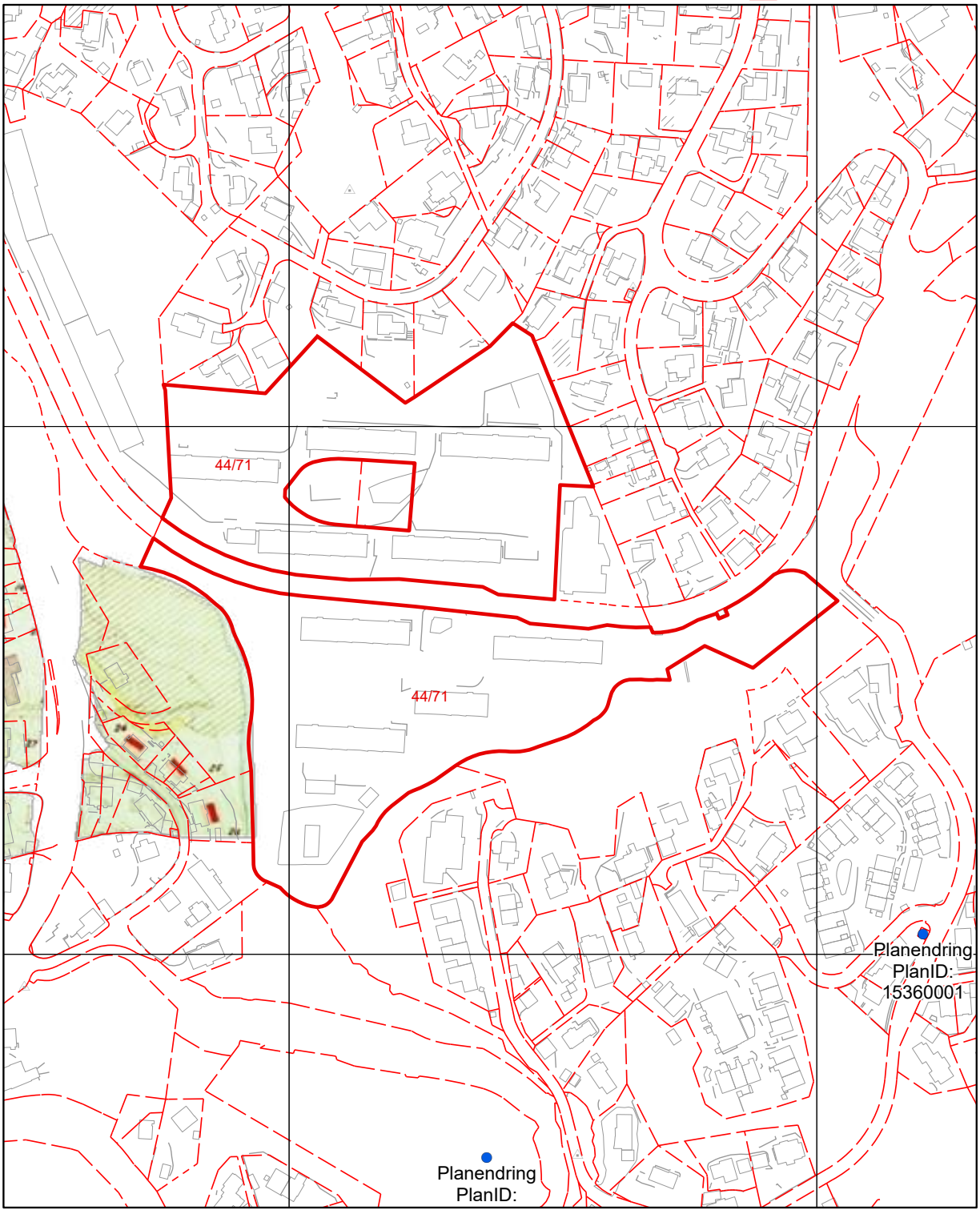
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/71
Dato: 22.04.2026 Adresse: Elvenesvegen 16C m.fl.

N

PlanID(er): 30260000, 16650001, 31840000, 18680000, 15360000, 30140000

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

Eiendomsflate



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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

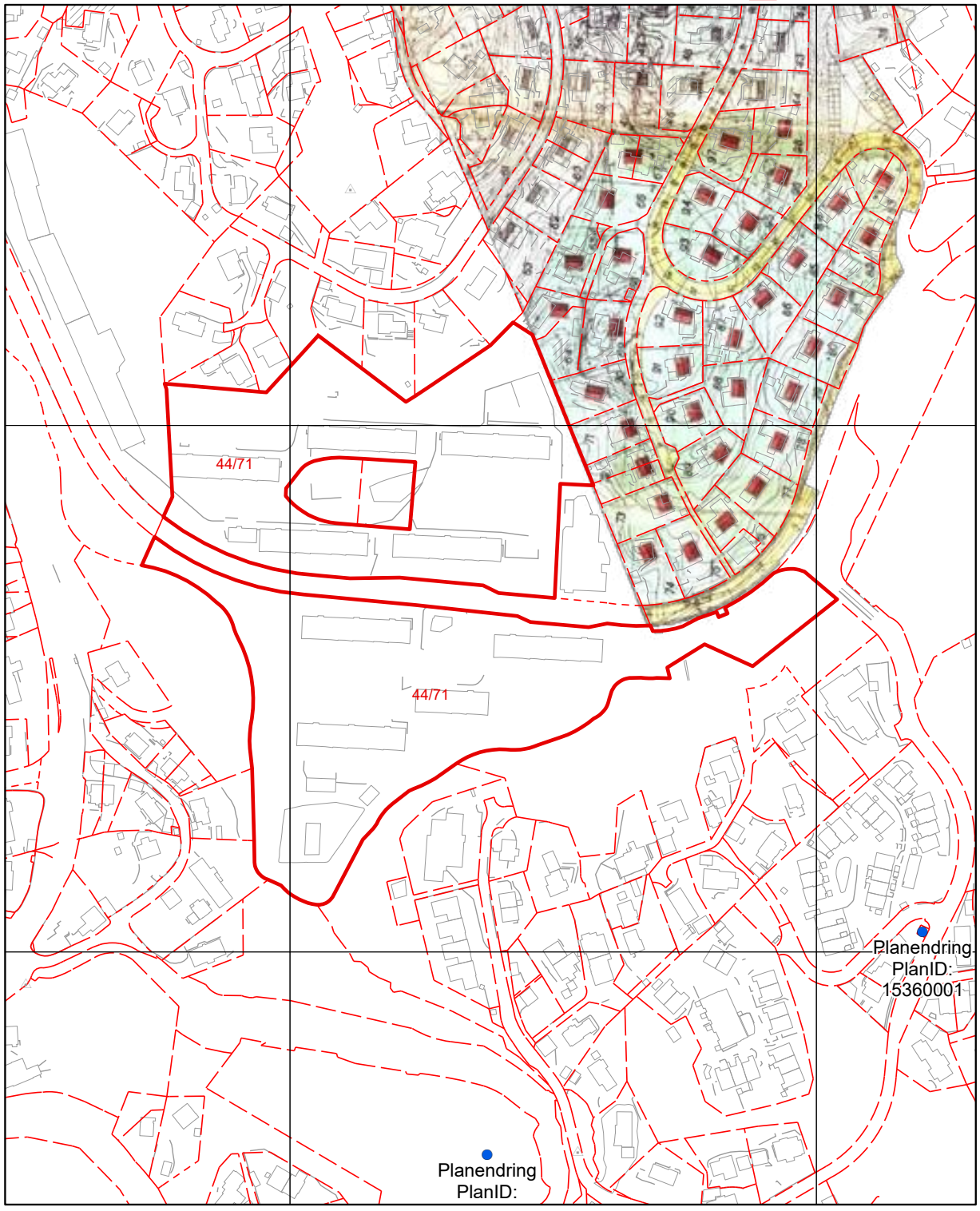
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/71
Dato: 22.04.2026 Adresse: Elvenesvegen 16C m.fl.

N

PlanID(er): 30260000, 16650001, 31840000, 18680000, 15360000, 30140000

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

Eiendomsflate



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

Øvsttun, G.nr. 44. b.nr. 139 og Nordrevold, g. nr. 45, b.nr. 25.

Fana Kommunes eiendommer.

Forslag til reguleringsplan.

Mål = 1:1000 Ekv. 1,0 m.

RO-L-109

KOMM. DEPT.
0160 12 MRC 64
D.

Tegnforklaring:

- Begrensingslinje.
- Veggrunn.
- Husplasering
- Garasjer.
- Lekeplass.
- Friareal.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
19 APR. 1971
Utbyggingsavdelinga

Øvsttun, februar 1960.

Reguleringssjefen i Fana

Ellen Lorck

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

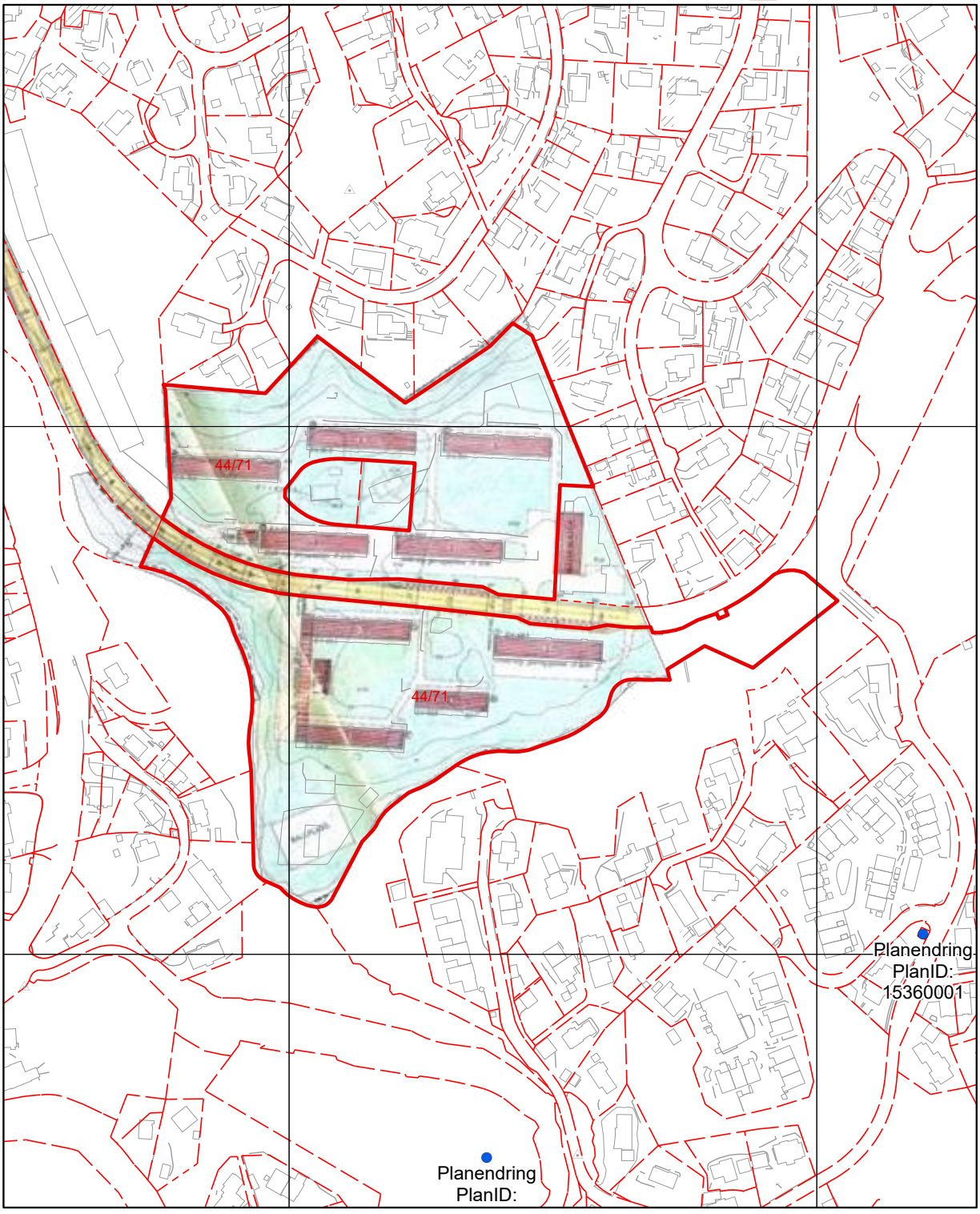
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/71
Dato: 22.04.2026 Adresse: Elvenesvegen 16C m.fl.

N

PlanID(er): 30260000, 16650001, 31840000, 18680000, 15360000, 30140000

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

Eiendomsflate



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

ÖVSTTUN, G. NR. 44, B. NR. 71. m/fl.

M=1:1000.

Forslag til reguleringsplan med vegforbindelse til Osvegen og til Övsttunvegen.
Bebyggelsesplanen innsendt av arkitektene Dogger og Djurhuus.

TEGNFORKLARING:

- Begrensingslinje for bebyggelse
- Veggrunn
- Huspiasering

G.h: = Gesimshøyde.

KOMM.DEP.TET. 05411 - 5.8.66 D.

KOMM.DEP.TET. 05995 - 5.8.66 D.

Nesttun i februar 1966
Reguleringssjefen i Fana.
Thor Lövik.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

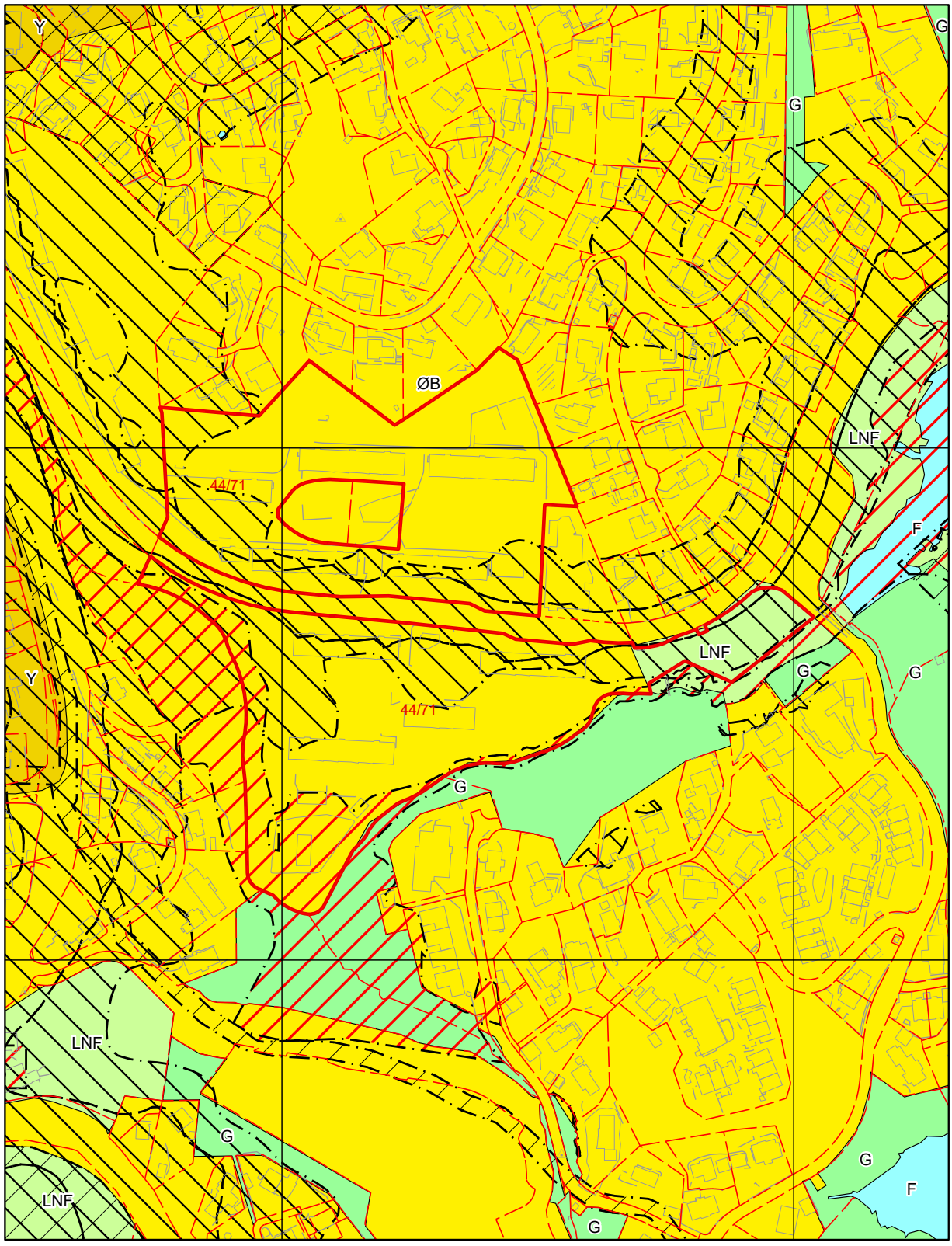
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 22.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 44/71
Adresse: Elvenesvegen 16C m.fl.

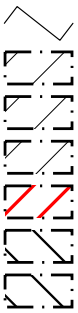
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

Velkommen til

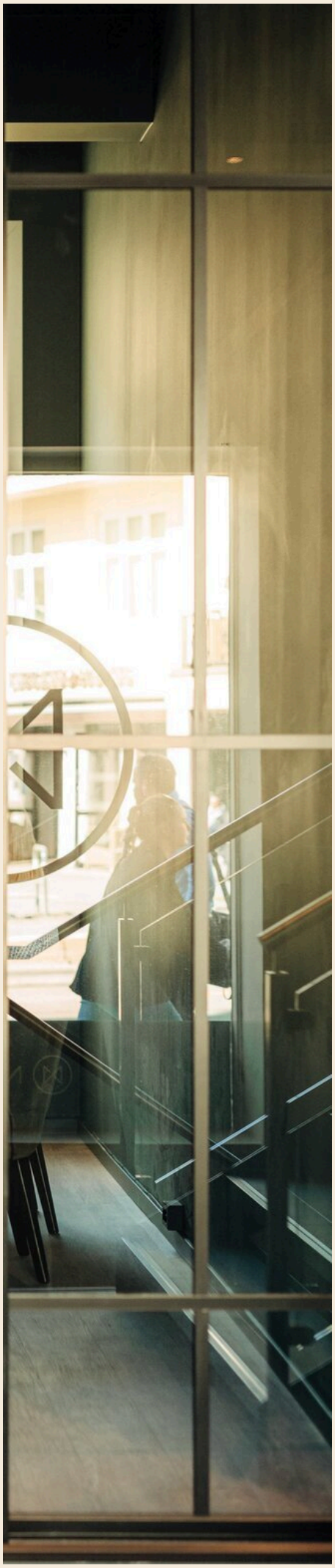
Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0056/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elvenesvegen 16C 5223 NESTTUN
Matrikkel: Gnr 44, bnr 71 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Roaldsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
t.roaldsen@nordvikbolig.no
980 11 167