

aktiv.

Elvenesvegen 14A, 5223 NESTTUN

Flott 4-roms toppleilighet med stor innglasset balkong | Varmtvann, sentralvarme og mer inkl i felles. utg!



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 221 807,-
Omkostn.: Kr 9 700,-
Total ink omk.: Kr 3 221 507,-
Felleskostn.: Kr 7 884,-
Selger: Stian Albrechtsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 76/100 kvm
Tomtstr.: 50831.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 71
Andelsnr.: 75
Oppdragsnr.: 1506260007

Velkommen til visning!

Aktiv Laguneparken v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Elvenesvegen 14A! En flott 4-roms leilighet i byggets øverste etasje med hyggelig og usjenert usikt utover nærområdet. Leiligheten inneholder en stor innglasset balkong hvor du kan skyve vinduene til siden når solen titter frem!

Borettslaget er veldig godt drevet og byr på lave boutgifter - her er bl.a varmtvann, sentralvarme, tv og internett og nedbetaling av fellesgjeld med gunstig rente inkludert i fellesutgiftene!

Kort om eiendommen:

- Toppleilighet med usjenert beliggenhet
- Vinterhage oppmålt til 20kvm
- Gode parkeringsmuligheter
- Familievennlig område. Flere barnehager, lekeplasser og skoler innen gangavstand
- Umiddelbar nærhet til butikk og busstopp

Velkommen til visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	136
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 20 kvm

BRA totalt: 100 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod - 3.9m²

3. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré/gang - 7.3m², bad/vaskerom - 3.4m², kjøkken - 8m², stue - 25.2m², soverom - 6.7m², soverom - 6.7m², soverom - 12.5m²

BRA-b: 20 kvm Innglasset balkong - 20m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 3.9m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

50831.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget

Beliggenhet

Elvenes borettslag er omgitt av flotte omgivelser, der du har fine fellesarealer med benker, lekeplasser og fotballbane like ved. Det kan også nevnes at borettslaget har egen vaktmester som holder uteområdene innbydende til enhver tid.

Det er et godt utvalg av butikker i området. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Rema 1000 Elveneset som har et rikt tilbud av det man trenger av daglige handelsvarer. Ønsker man å ta handlingen et steg videre er det kort vei til Nesttun sentrum, som er en koselig plass med blant annet gågate med et stort utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner man også Amfi Nesttun med både vinmonopol, apotek og kafeer/restauranter, samt klesbutikker. Ellers har man Fana Kulturhus, Bibliotek, offentlige servicekontorer, restauranter og andre lokalmat butikker som gir et godt utgangspunkt for en hver smak. Velger du å benytte bilen er det også god parkeringsdekning i parkeringshuset på Nesttun som er like bak Amfi senteret.

For den tur- og fritidsinteresserte er det verdt å nevne et flott og variert turterreng i umiddelbar nærhet, kort vei til gode naturstier og utfartsstier blant annet til Myrdalsvannet, på Smøråsfjellet og Totland med langrennsløyper. Det er også varierte aktiviteter for de små, blant annet er Øvsttunheimen ballbane og Slåtthaughallen verdt å nevne. I tillegg er området svært barnevennlig med flere veletablerte barnefamilier i umiddelbar nærhet - et trygt sted barna kan vokse opp.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Midtun skole og Ulsmåg skole, begge for 1-7 klasse, ligger 9 minutters gange unna. Slåtthaug skole for 8-10 klasse er kun 5 minutter unna, og Slåtthaug videregående skole ligger 5 minutter fra eiendommen. Området er også ideelt for de som liker å være aktive, med Øvsttunheimen ballbane og Slåtthaughallen flerbrukshall henholdsvis 10 og 12 minutters gange unna. SATS Nesttun og Spenst Nesttun ligger henholdsvis 2 og 5 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Nesttun Indremisjons barnehage: 0,6 km.

Kidsa Øvsttun: 1 km.

Ulsmåg barnehage: 1,1 km.

Skoler:

Ulsmåg skole (1-7 kl.) 1.2 km

Midtun skole (1-7 kl.) 1.2 km

Smørås skole (1-7 kl.) 2 km

Slåtthaug skole (8-10 kl.) 0.8 km

Slåtthaug videregående skole 0.9 km

Stend videregående skule 7.5 km

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til busstopp ved Elveneset Sør betjent av Linje 70 til Nesttun hvor man kan benytte seg av bybanen i retning Bergen Lufthavn eller Bergen sentrum

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 20m². 2.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Sammendrag selgers egenerklæring

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja

Hadde veggdyr i leiligheten for ca 3 år siden, men det ble alt i leiligheten grøsset ned om fikset på. Ingen

problemer med det i etterkant av dette

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Alt av møbler og klør ble fraktet ut av leiligheten og nedfrost i -30 grader i 3 døgn,

deretter ble alt satt tilbake i leiligheten. Ingen problemer med dette etterpå

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Vinterhage på ca 20 kvadrat

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Ble bygget vinterhage i alle leilighetene i borettslaget

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkett på de små soverommene er ikke slipt eller lakkert, det mangler gulvlister. Overflater på hoved soverom av eldre dato.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det må påberegnes tiltak på overflater.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

3.Etasje - Kjøkken - 8m² - Overflater og innredning

Benkeplater har store gliper i skjøter og er stedvis lappet sammen.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes utskiftning av benkeplate. Og noe mindre arbeid på innredning.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forhold som har fått TG3:

3.Etasje - Bad/vaskerom - 3.4m² - Generell

Bad/vaskerom med overflater av eldre dato. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes at badet må totalrenoveres grunnet alder.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader

Parkering

Borettslaget har 60 garasjeplasser som tildeles etter venteliste og ansiennitet. Det kreves inn garasjeleie for disse plassene. Borettslaget har også 120 utendørs parkeingsplasser som tildeles etter venteliste/ansiennitet og som det kreves leie for. Tilrettelagt for El-bil lading. Ladestasjon med 7 ladepunkt.

Parkeringsplass og garasjeplass følger ikke med ved eierskifte.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0002252401

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varmekonvektor/radiator montert på vegg i stue.

Varmekabler på bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

221 807 (Andel av fellesgjeld)

3 211 807 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 310 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 700 (Omkostninger totalt)

18 600 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 400 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 221 507 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 230 407 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 233 207 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 864 119 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 456 477 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Balkong Leie 803,00 Månedlig
TV og Internett 395,50 Månedlig
Brenselsinntekter 1 380,00 Månedlig
Felleskostnader 5 305,00 Månedlig

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 884

Andel Fellesgjeld

Kr 221 807

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13548523
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,05%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 133 218,90
Total saldo lån: 24 212 255,00
Innfrielsesdato: 31.12.2035

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217478783
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 81 192,45
Total saldo lån: 14 756 557,00
Innfrielsesdato: 30.06.2039

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217563810
Lånebeskrivelse: Handelsbanken Utbedring avløpsrør/kummer
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 7 395,82
Total saldo lån: 1 344 176,00
Innfrielsesdato: 30.06.2039
Fellesgjeld pr. 23.03.2026: 221 807,17
Total fellesgjeld for Elvenes Borettslag pr. 23.03.2026: 40 312 988,00

Andel fellesformue

Kr 22 823

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Elvenes Borettslag

Organisasjonsnummer

948876760

Andelsnummer

75

Om borettslaget

Elvenes Borettslag er et borettslag i Bergen kommune som består av leiligheter og hybler. Selskapets organisasjonsnummer er 948876760.

Forretningsfører for selskapet er BOB BBL.

Vaskeri og tørkerom brukes i tur og orden, etter notering på oppsatte tavler.

Vedtatte saker:

- Vi setter ikke ut container for innsamling av tekstiler.
- Vi oppgraderer ikke tilfluktsrommene.
- Styret vil utrede muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld.
- Forslaget om dørtelefoner med kamera og skjerm er avvist.
- Generalforsamlingen vedtar å ikke investere i solcellepanel i denne omgang.

Pågående saker:

- Styret har jobbet med å få ansatt en ekstra vaktmester i deltidstilling, men det har foreløpig ikke gitt noe resultat. Styret fortsetter å se etter andre muligheter.
- Vi har mottatt et prisoverslag på å få montert nytt sikringskap i blokk 14.
- Det jobbes med en avtale om en miljøbuss fra BIR, som vil stå på et område ved borettslaget på et bestemt tidspunkt.
- Vedlikeholdsarbeid: Lekkasjer i tak/takrenner etter vinteren.
- Det jobbes videre med avløpsrør fra blokk 14 til Rema 1000.
- Problemene med avløp og vinduer i Grendahuset, er rapportert til huseier. Styret avventer tilbakemelding fra huseier.
- Vi må i tillegg bytte ut takene innen et par år.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13548523

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,05%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 133 218,90

Total saldo lån: 24 212 255,00

Innfrielsesdato: 31.12.2035

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217478783

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,14%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 81 192,45

Total saldo lån: 14 756 557,00

Innfrielsesdato: 30.06.2039

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217563810

Lånebeskrivelse: Handelsbanken Utbedring avløpsrør/kummer

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,14%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 7 395,82

Total saldo lån: 1 344 176,00

Innfrielsesdato: 30.06.2039

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -16 640,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret vil utrede muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Innkomet forslag om istandsetting av tilfluktsrom.

Se på mulighetene for dørtelefoner med kamera og skjerm.

Solcellepanel på tak og veggflater.

Vedlikeholdsarbeid: Lekkasjer i tak/takrenner etter vinteren.

Vedlikeholdsarbeid: Det jobbes videre med avløpsrør fra blokk 14 til Rema 1000.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjenning

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Beboerne har rett til å holde husdyr, men kan av styret pålegges å oppgi husdyrholdet hvis det viser seg at dette fører til ulemper for andre beboere. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Hundens etterlatenskaper skal plukkes opp og legges i container / bosspann.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 luftkanaler 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 karmen, 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 insekter 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 insekter 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 71 i Bergen kommune. Andelsnr. 75 i Elvenes Borettslag med orgnr. 948876760

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/44/71:

28.09.1921 - Dokumentnr: 900215 - Bestemmelse om gjerde

23.12.1957 - Dokumentnr: 306896 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

29.07.1961 - Dokumentnr: 304654 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

24.08.1961 - Dokumentnr: 305078 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:477

Med flere bestemmelser

16.09.1961 - Dokumentnr: 305529 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:491

Med flere bestemmelser

10.09.1963 - Dokumentnr: 305972 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:492

Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 1963/5472

13.04.1964 - Dokumentnr: 302419 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:491

13.04.1964 - Dokumentnr: 302420 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:472

09.09.1964 - Dokumentnr: 305986 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakk
Med flere bestemmelser

13.10.1965 - Dokumentnr: 306627 - Best. om vann/kloakkledn.
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser

25.11.1966 - Dokumentnr: 308003 - Erklæring/avtale
BEST. OM AT DE LEILIGHETER I DE BOLIGHUS SOM ELVENES BRL
HAR UNDER BYGGING PÅ D.E. SKAL VED 1.GANGS UMLEIE TILDELES
GJENNOM FANA KOMMUNE
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1971 - Dokumentnr: 303458 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1982 - Dokumentnr: 21084 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA GNR. 44 BNR. 663

23.03.1994 - Dokumentnr: 7578 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:535
og senere utsk. parsell av bnr. 535.Solidarisk ansv. for
vedlikehold og repr., ansvar for skade, m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2010 - Dokumentnr: 401523 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:73
Forpliktelse til å levere varme og varmt vann fra fyrsentral.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 908969 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:569

Dokumentnr: 908972 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:579

28.09.1921 - Dokumentnr: 900215 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

03.04.1963 - Dokumentnr: 901481 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:475

11.05.1963 - Dokumentnr: 902089 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:477

13.04.1964 - Dokumentnr: 901886 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:491

13.04.1964 - Dokumentnr: 901887 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:492

13.10.1965 - Dokumentnr: 306622 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:517

13.10.1965 - Dokumentnr: 306623 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:518

13.10.1965 - Dokumentnr: 306624 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:519

13.10.1965 - Dokumentnr: 306625 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:520

20.01.1967 - Dokumentnr: 900403 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:534

20.01.1967 - Dokumentnr: 900404 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:535

22.03.1967 - Dokumentnr: 301977 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:538

19.10.1971 - Dokumentnr: 308473 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:598

21.09.1982 - Dokumentnr: 926182 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 44 BNR. 663 UTSKILT FRA BNR. 139

02.01.1990 - Dokumentnr: 13 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:760
Målebrev hvoretter bnr. 760 er utskilt med areal 24 m2.
A.455

01.01.2020 - Dokumentnr: 584300 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:44 Bnr:71

28.09.1921 - Dokumentnr: 900215 - Bestemmelse om veg

12.01.1945 - Dokumentnr: 300130 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:132
OVERFØRT FRA GNR. 44 BNR. 113

03.06.2010 - Dokumentnr: 401523 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:73
Forpliktelse til å kjøpe varme og varmt vann fra Elvenes fyrsentral.
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Elvenesveien 14 A-C, "fasadeendring", datert 20.09.2004.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest for blokk F, G og J - men ikke for blokk A.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt br

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad

31840000 30 FANA. GNR 44 BNR 71,ELVENESET 3 - Endelig vedtatt arealplan

08.03.1967 88,3 %

Kommentar: Eldre reguleringsplan som regulerer for bebyggelse

18680000 30 FANA. GNR 47 BNR 7 MFL., LILLETVEIT, MØNSKEN BOLIGOMRÅDE 3 -

Endelig vedtatt arealplan 30.03.2009 200504890 0,7 %

Kommentar: Eldre reguleringsplan med formål om å gi grunnlag for planlegging of bygging av boliger med blant annet omsorgsboliger oppført i regi av Bergen kommune, samt å sikre landskapsverdier langs elv/vassdrag

30260000 30 FANA. GNR 44 BNR 22, ØVSTTUN, BJØRKÅSEN 3 - Endelig vedtatt

arealplan 25.01.1956 0,5 %

Kommentar: Eldre reguleringsplan som regulerer for boligbebyggelse

16650001 31 FANA. GNR 47 BNR 1 MFL., LILLETVEIT GÅRD,ENDRING 3 - Endelig

vedtatt arealplan 26.03.2012 201120136 0,2 %

Kommentar: Mindre reguleringsplan som regulerer byggeområder, trafikk, fareområde, spesialområde, fellesområde og kombinerte formål

30140000 30 FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25 3 -

Endelig vedtatt arealplan 18.10.1959 < 0,1 % (1,2 m²)

Kommentar: Eldre reguleringsplan som regulerer for boligbebyggelse

Reguleringsformål

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad

18680000 651 - Naturvernområde i sjø/vassdrag 0,7 %

16650001 613 - Friluftsområde 0,1 %

16650001 614 - Friluftsområde i sjø/vassdrag < 0,1 % (4,2 m²)

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2018 og 89,4% av eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg øvrig byggesone. Dette innebærer at området er avsatt til boligformål og tilhørende bebyggelse, og gir forutsigbare rammer for dagens bruk av eiendommen. 10,2% er avsatt til LNF-område og 0,5% til grønnstruktur.

I kommuneplanen ligger 23,2% av eiendommen ligger i faresone for 200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget. 36,4% av eiendommen ligger i gul sone for vei støy og 8,9% av eiendommen ligger i rød sone for vei støy.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

Kommentar: Ny kommuneplan er under arbeid

77000000 30 FANA. RV 14 OSVEGEN, PARSELLELVENESVEGEN - VALLAHØGDA 3

190710680

Kommentar: Eldre reguleringsplan som tilrettelegger for byggeområder, offentlige trafikkområder, spesialområde og fellesområde

15360000 30 FANA. GNR 47 BNR 2, 3 MFL., LILLETVEIT 3 199702504

Kommentar: Eldre reguleringsplan som tilrettelegger for bebyggelse i område

30180000 30 FANA. GNR 46 BNR 1, 2, 3, 4 MFL., ULSMÅG 3 -

Kommentar: Eldre reguleringsplan som tilrettelegger for bebyggelse i område

71750000 35 Fana. Gnr. 47, bnr. 148 mfl., Litletveiten 1 202412233

Kommentar: Planlegging igangsatt av en detaljregulering

16650000 35 FANA. GNR 47 BNR 1 MFL., LILLETVEIT GÅRD 4 -

Kommentar: Eldre reguleringsplan som tilrettelegger for bebyggelse

3100100 30 FANA. GNR 44 DEL AV 732 MFL., ØVSTTUN 4 -

Kommentar: Utgått reguleringsplan

- 35 Fana, Gnr. 44, Bnr. 878 m.fl., Nedre Bjørkåsen 5 202229073

Kommentar: Stoppet planinitiativ for en detaljregulering

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fast vederlag kr 49.990,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Digital annonsering
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 990 Tilretteleggingsgebyr
- 3 900 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 114 860

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 0 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

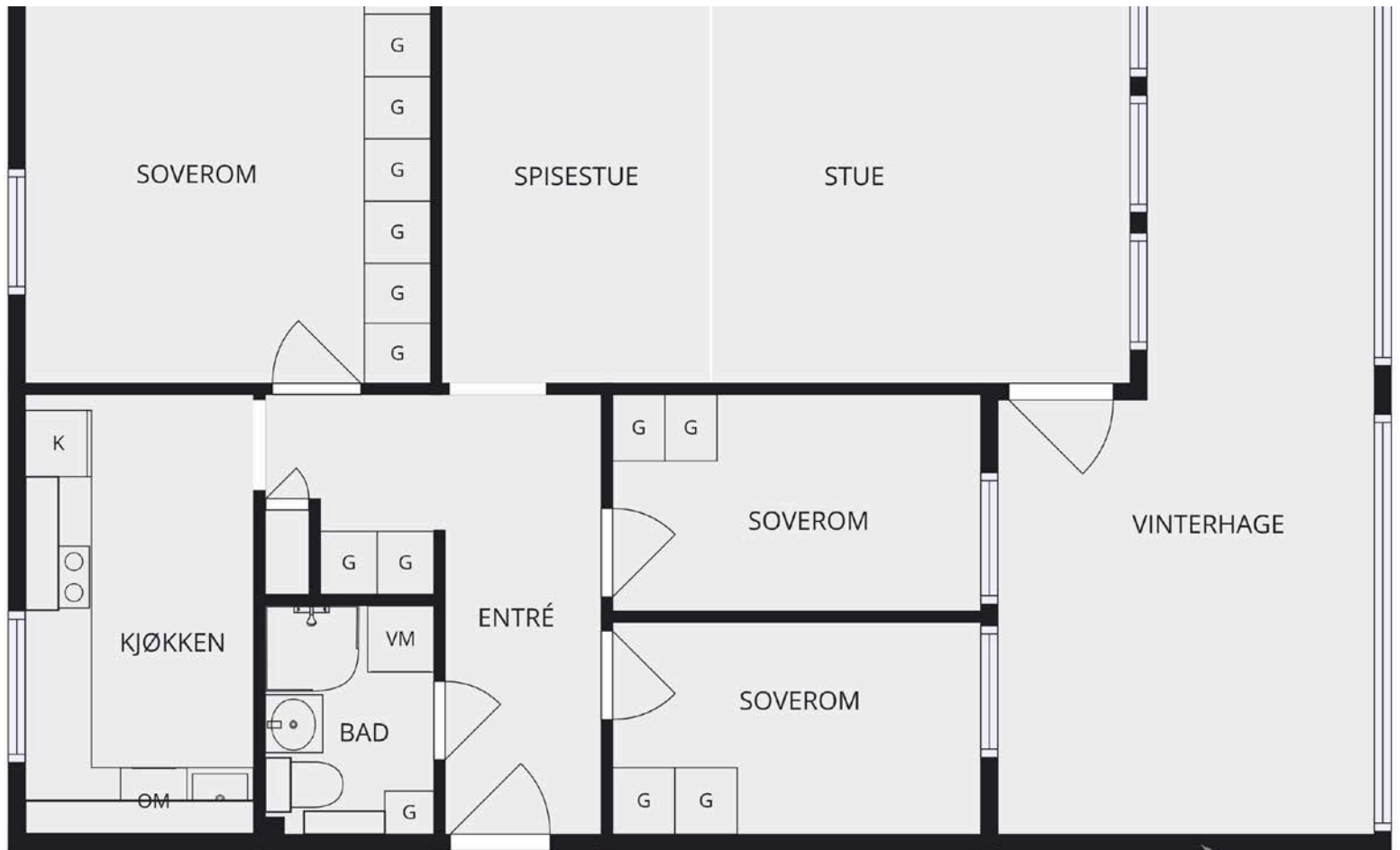
Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

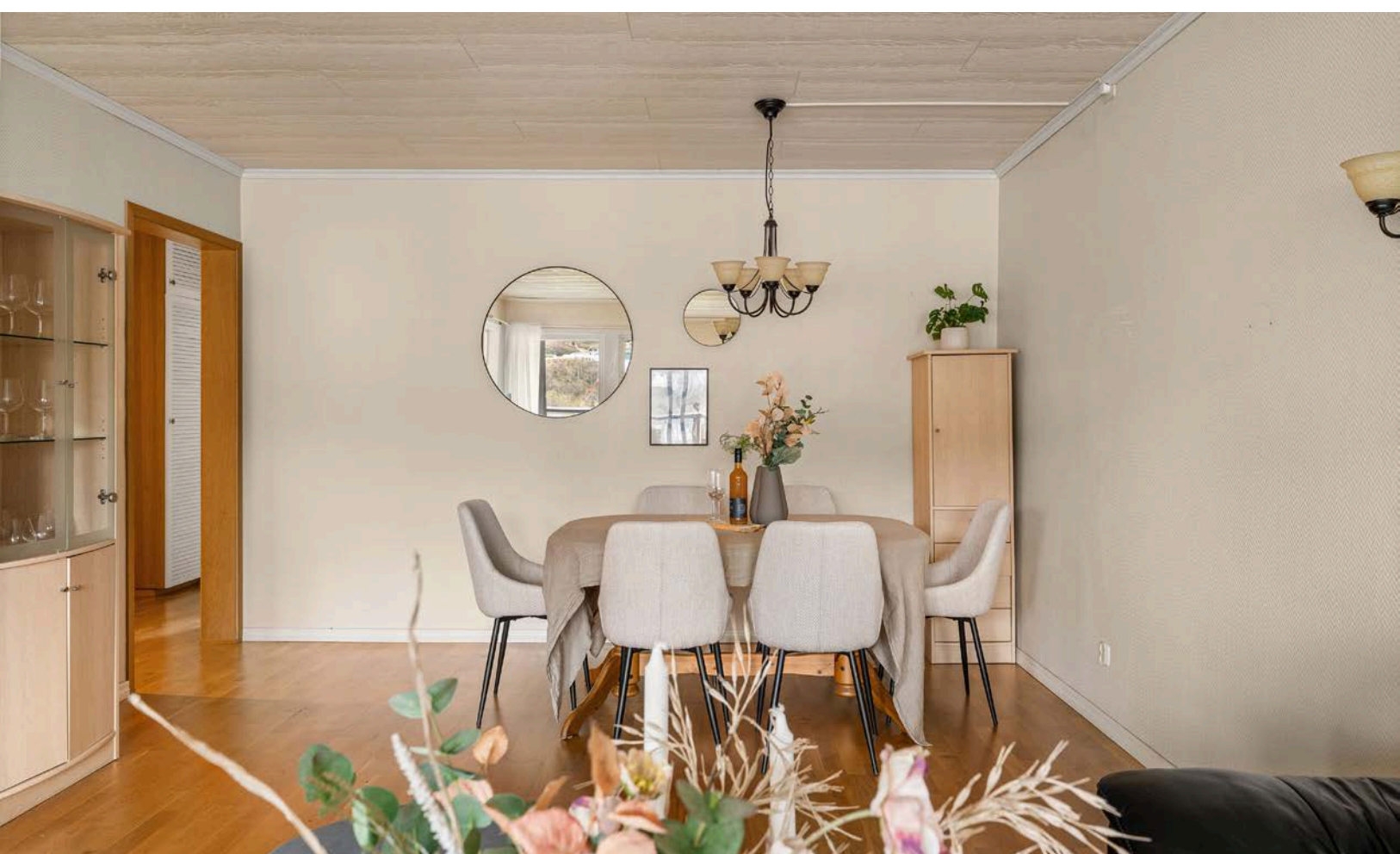
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

10.04.2026











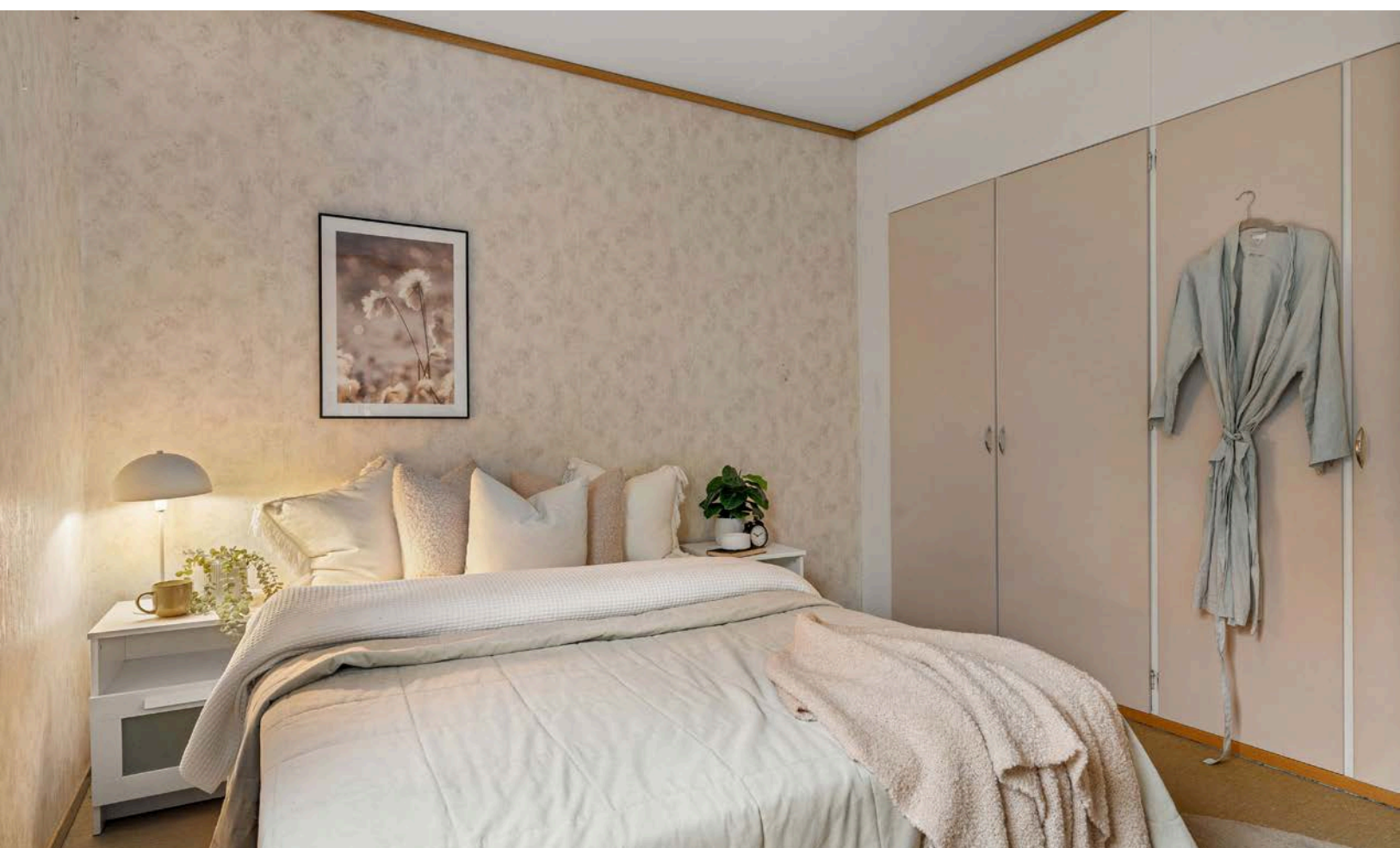




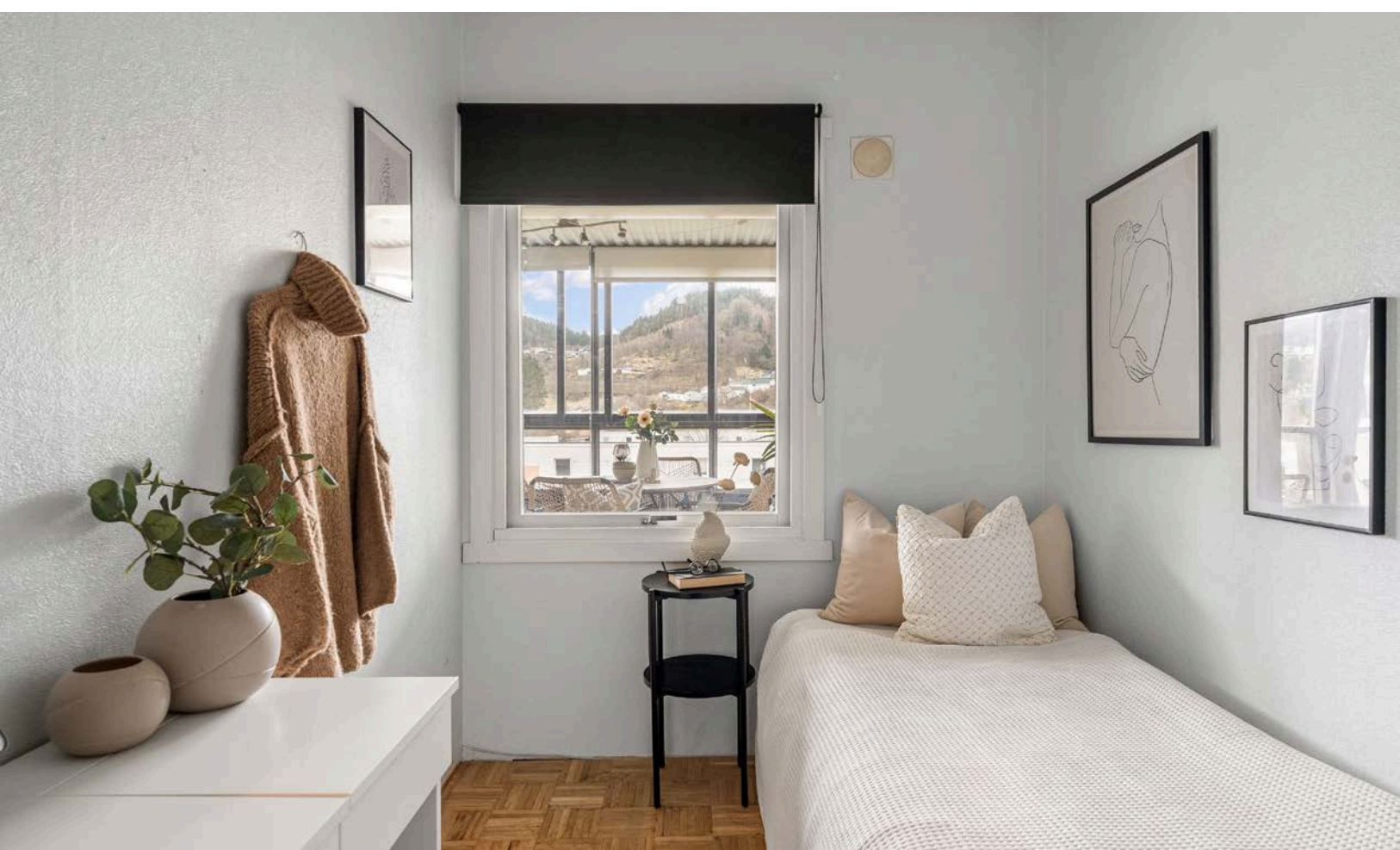










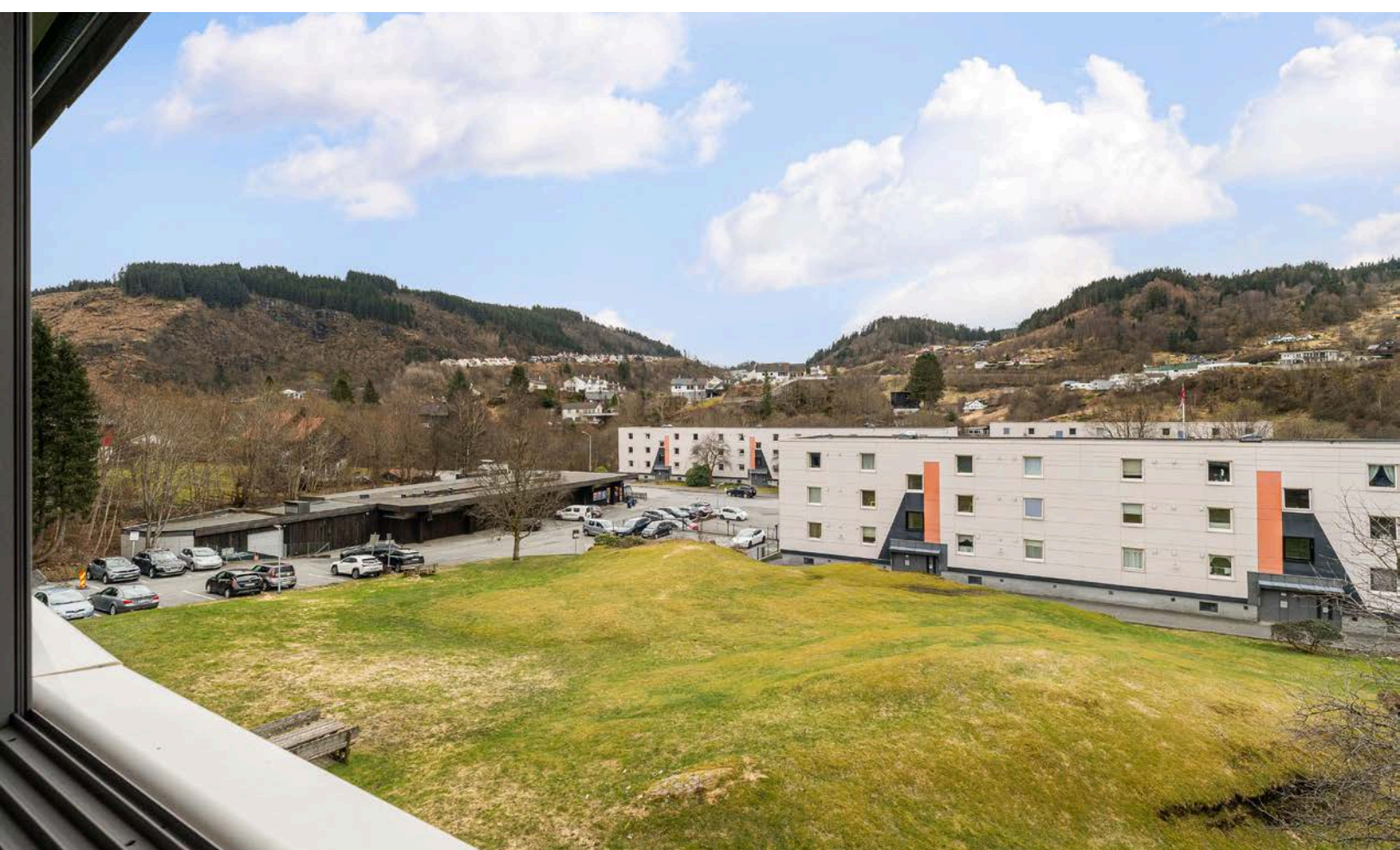

















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Elvenesvegen 14A , 5223 NESTTUN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 44, bnr. 71
-  # Andelsnummer 75

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1255

Eiendomsverdi ref nr: CG1561

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 20m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 3.4m²
Bad/vaskerom med overflater av eldre dato.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. RH i veggen ble målt til 43.3%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 43,3 % ved en temperatur på 18,4 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Radiator i stue.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

Ei-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

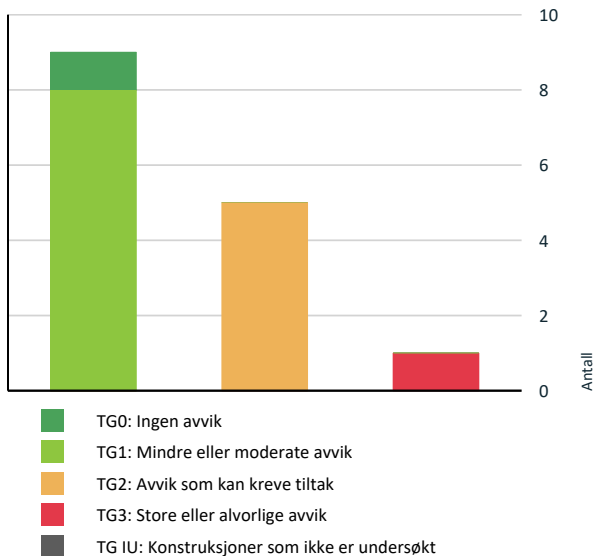
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

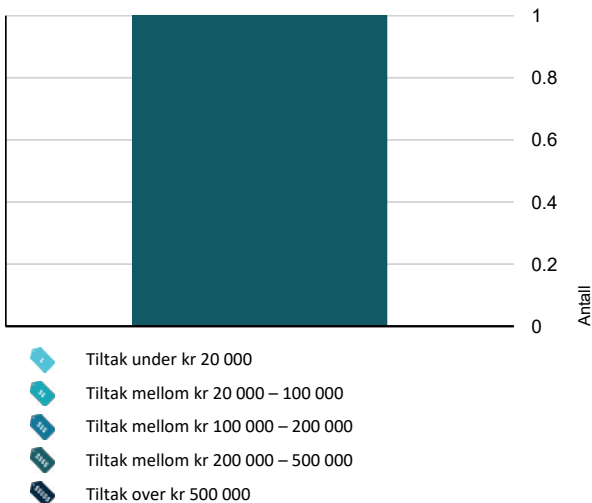
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom - 3.4m2 > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken - 8m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 20m2.



INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett på de små soverommene er ikke slipt eller lakkert, det mangler gulvlister. Overflater på hoved soverom av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påberegnes tiltak på overflater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.4M2

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes at badet må totalrenoveres grunnet alder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.4M2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. RH i veggen ble målt til 43.3%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

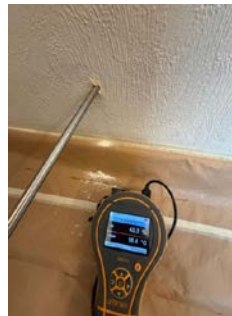
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 43,3 % ved en temperatur på 18,4 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN - 8M2

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplater har store gliper i skjøter og er stedvis lappet sammen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utskiftning av benkeplate. Og noe mindre arbeid på innredning.

3. ETASJE > KJØKKEN - 8M2

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiator i stue.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder på anlegget bør det gjennomføres en el kontroll.

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

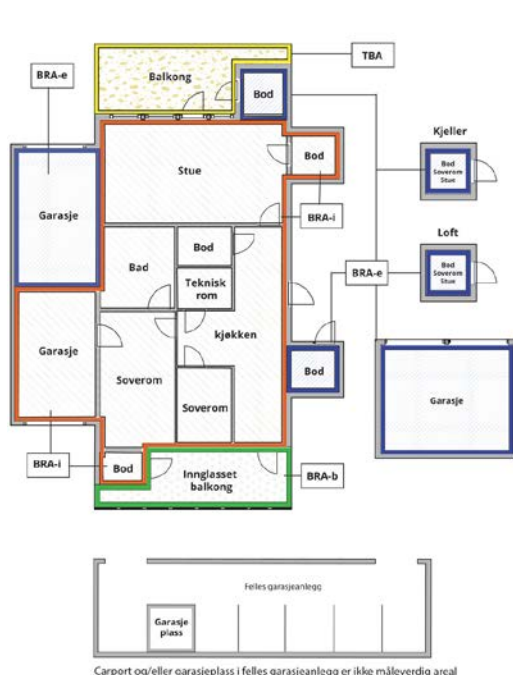
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	76		20	96	
Kjeller		4		4	
SUM	76	4	20		
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang - 7.3m ² , bad/vaskerom - 3.4m ² , kjøkken - 8m ² , stue - 25.2m ² , soverom - 6.7m ² , soverom - 6.7m ² , soverom - 12.5m ²		Innglasset balkong - 20m ²
Kjeller		Bod - 3.9m ²	

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 3.9m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Stian Albrechtsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	44	71		0	50831.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elvenesvegen 14A

Hjemmelshaver

Elvenes Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948876760		Bob Bbl	Albrechtsen Stian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

75

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Elvenesvegen 14A ligger i et etablert boligområde på Nesttun i Bergen, i et felt med hovedsakelig blokk og leilighetsbebyggelse. Området består av flere boligblokker med tilhørende felles uteområder og gangforbindelser.

Det er kort vei til Nesttun sentrum med et bredt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud og øvrige handelstilbud. Nesttun terminal med bybane og buss gir gode kollektivforbindelser til Bergen sentrum, Lagunen og Flesland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Stian Albrechtsen

Boligen

Elvenesvegen 14A

5223 NESTTUN

4601-44/71/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Hadde veggdyr i leiligheten for ca 3 år siden, men det ble alt i leiligheten grøsset ned om fikset på. Ingen problemer med det i etterkant av dette

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Alt av møbler og klør ble fraktet ut av leiligheten og nedfrost i -30 grader i 3 døgn, deretter ble alt satt tilbake i leiligheten. Ingen problemer med dette etterpå



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Vinterhage på ca 20 kvadrat

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ble bygget vinterhage i alle leilighetene i borettslaget

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 44/71/0/0
Utlistet 23. mars 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 m ²	Usikker	-	Ja
259494323	Grunneiendom	0	Nei	23 745,5 m ²	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	Saknr	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 m ²)
30140000	30	FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1959		< 0,1 % (36,2 m ²)
30140000	30	FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1959		< 0,1 % (36,2 m ²)

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 m ²)

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	Beskrivelse	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	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H320_1	200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget	12,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	29,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	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	Saknr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
77000000	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 23. mars 2026



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 arealdel 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt




BERGEN
KOMMUNE

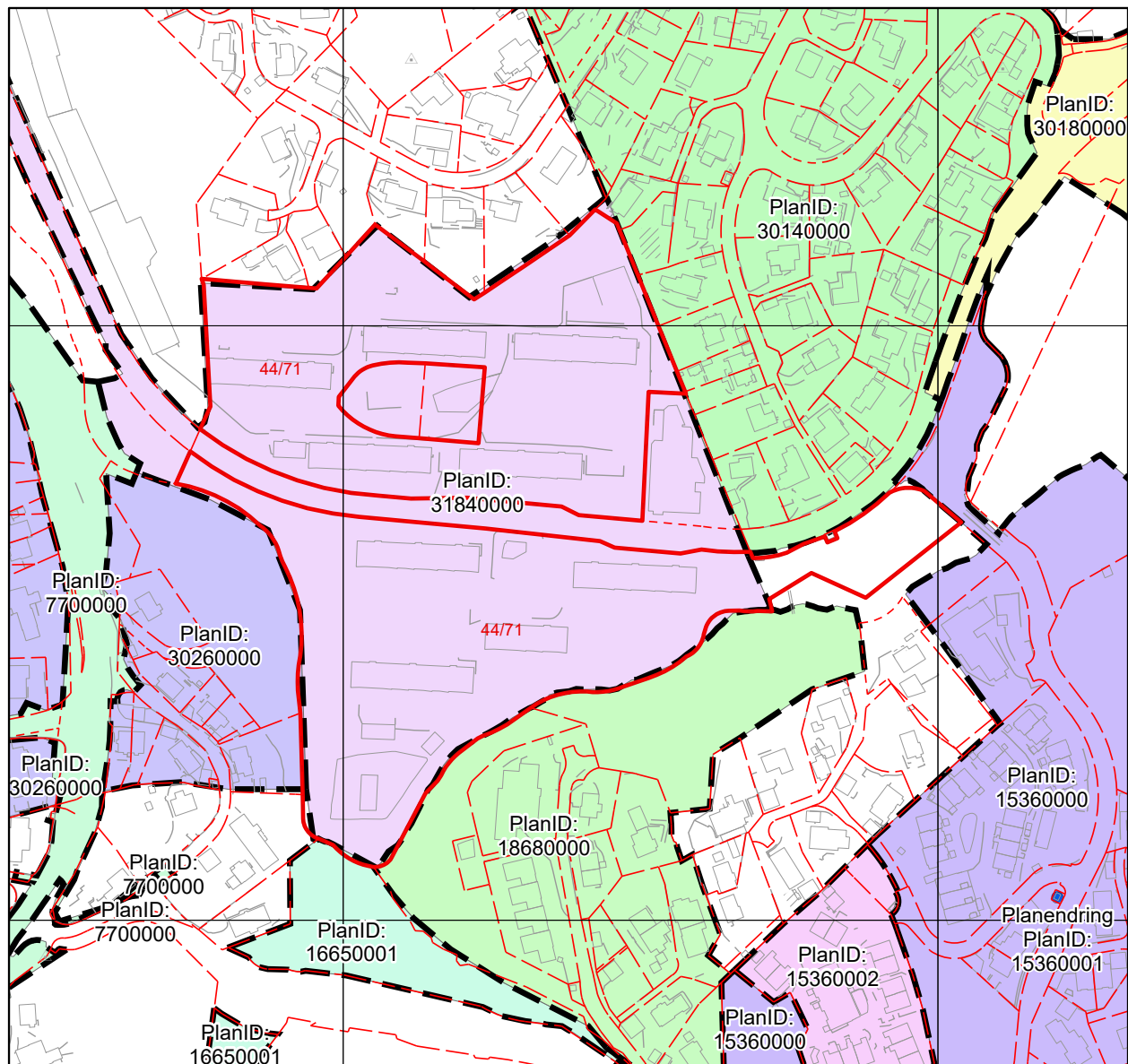
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/71
Dato: 23.03.2026 Adresse: Elvenesvegen 14A m.fl.

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



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 44/71

Dato: 23.03.2026

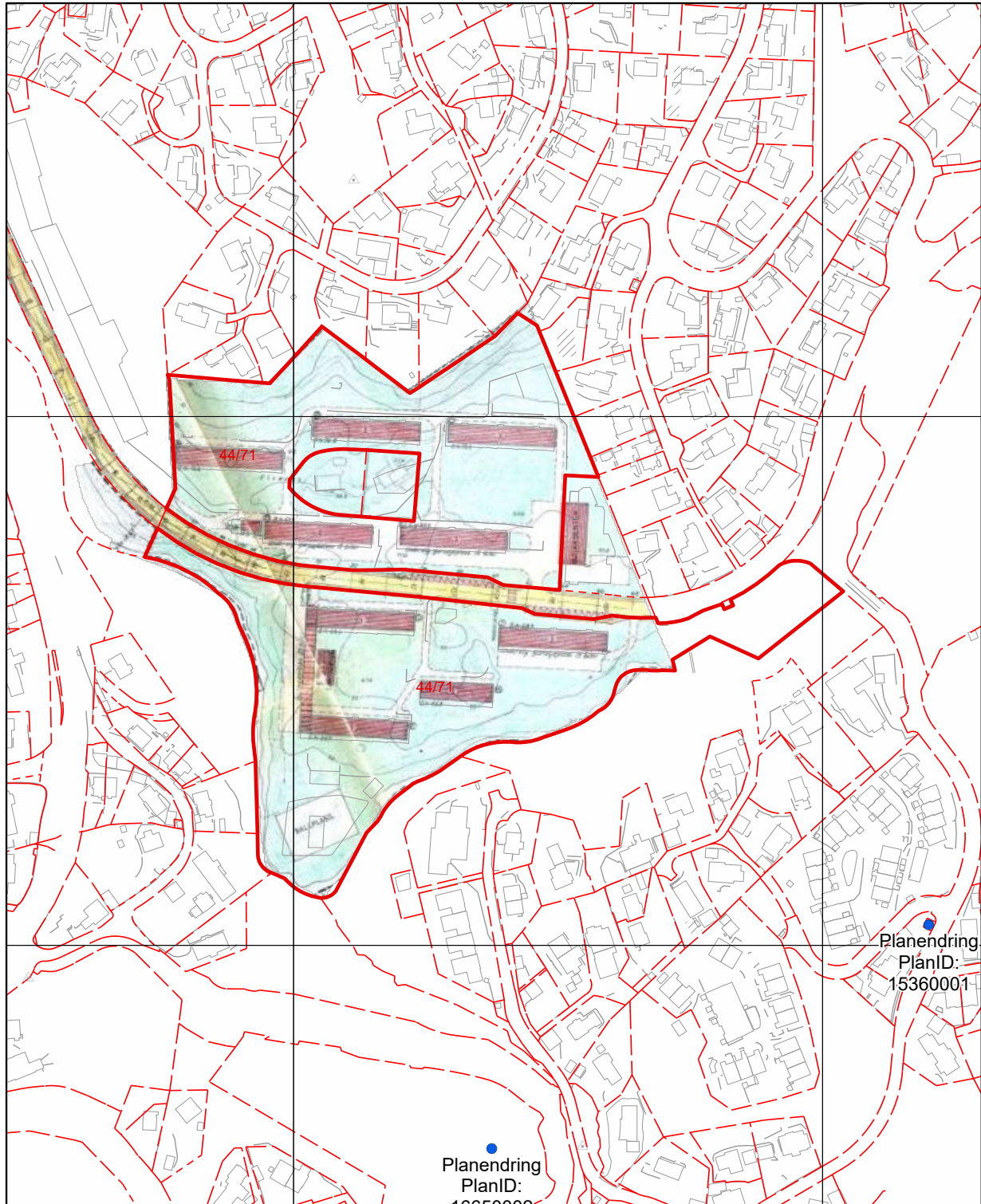
Adresse: Elvenesvegen 14A m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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:



Begrensningslinje for plan



Veggrunn.



Husplasing.

G.h: = Gesimshøyde.

Nesttun i februar 1966
Reguleringsjefen i Fana.

Arven Lovik.

KOMM. DEPT. TET.
05995 | -5.9.66
D.

KOMM. DEPT. TET.
05411 | -5.8.66
D.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 44/71

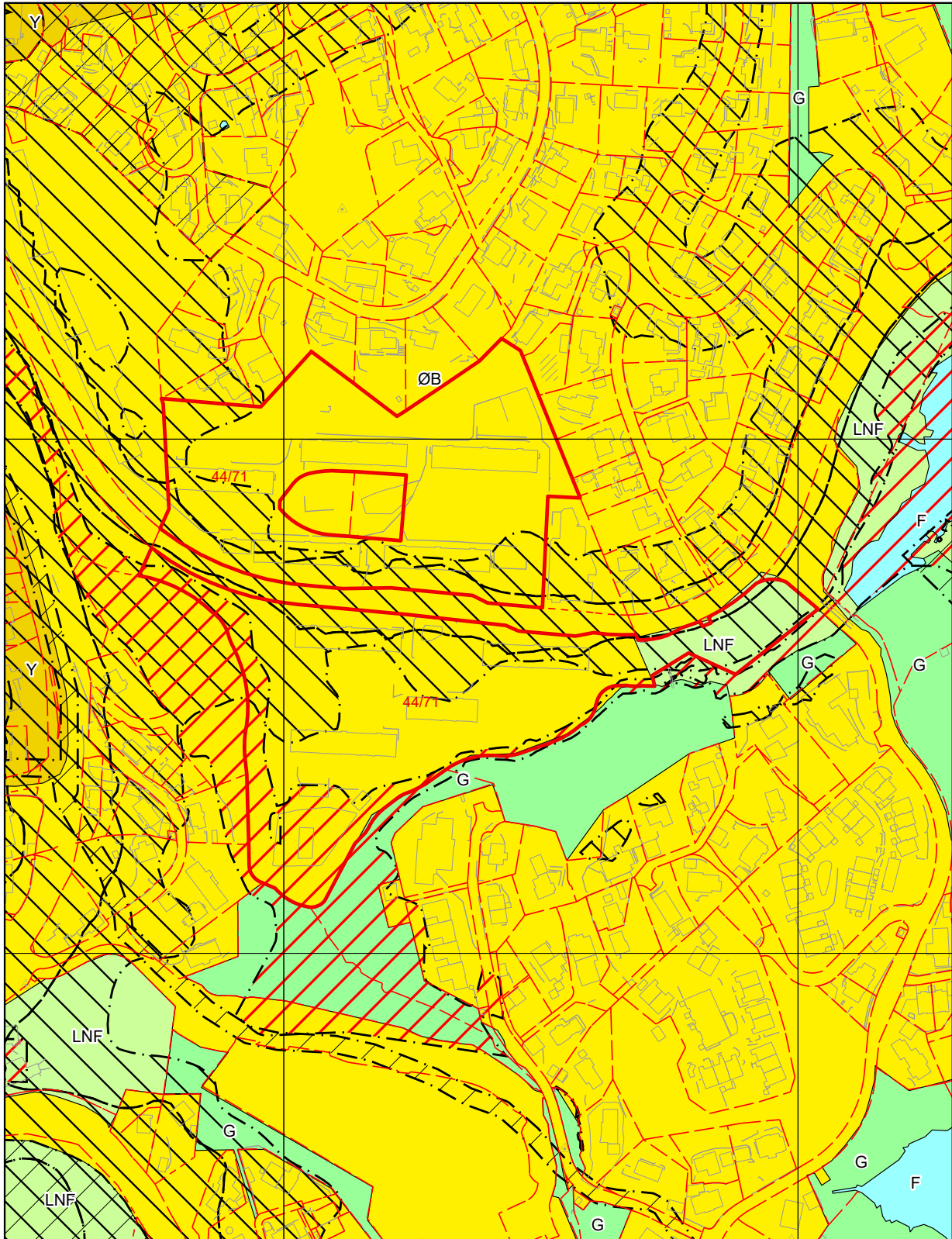
Dato: 23.03.2026

Adresse: Elvenesvegen 14A m.fl.










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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:5000

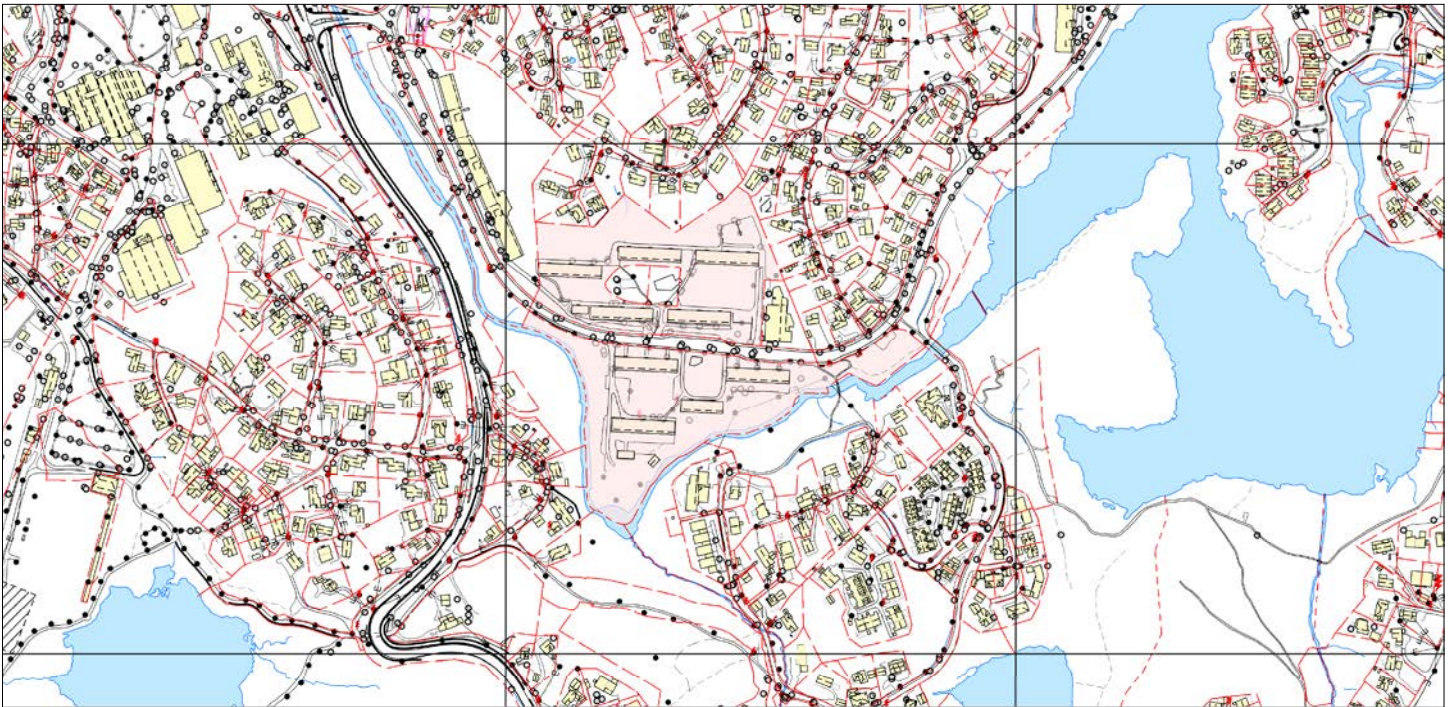
Dato: 20.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/71/0/0

Adresse: Elvenesvegen 14A, 5223 NESTTUN m.fl.



Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



— Eiendomsgrense - sikker Registrert tiltak anlegg	☺ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	— Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	⊙ Fastmerker
■ Fredet bygg	🌳 Innmålt Tre	○ Ledning kum	

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. Sjøppel skal ikke settes på utsiden av container. Dersom container er full, må man finne en annen container på borettslagets område.

Elvenes borettslag

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.

Elvenes borettslag

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

Boligselskapets navn	725	ELVENES BORETTSLAG (0725)
Budsjett år	2026	

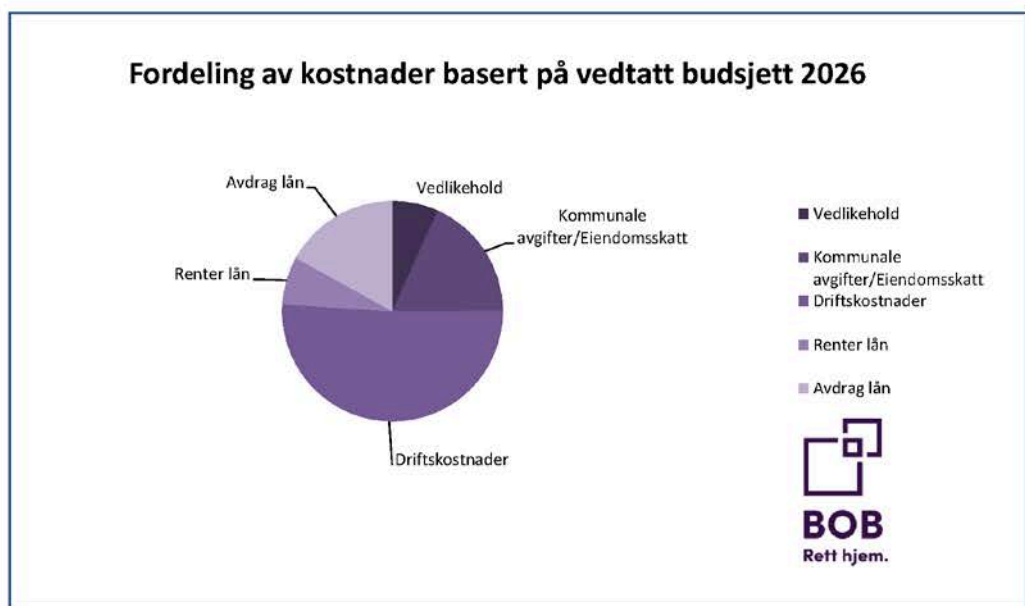
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 251 500	7 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 362 000	18 %
Driftskostnader	9 444 490	51 %
Renter lån	1 302 000	7 %
Avdrag lån	3 134 200	17 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	16 080	0 %
Sum innkrevd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

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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

Elvenes Borettslag

ORDENSREGLER

FOR ELVENES BORETTSLAGS BOLIGBEBYGGELSE MED UTENDØRSOMRÅDER –
REVIDERT OG GJORT GJELDENE FRA 1/11-1992

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

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 ikke bare byggene, men også utendørs områdene. Vedkommende leier er ansvarlig for at alle som bebor leiligheten følger ordensreglene.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE KAN FØRE TIL ERSTATNINGSANSVAR, I
GRAVERENDE TILFELLER OPPSIGELSE AV VEDKOMMENDES
LEIEFORHOLD.

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. Fellesganger er ikke oppholdsrom, og lek eller unødvendig opphold i gangene må ikke forekomme. Enhver ferdsel i gangene skal for øvrig skje i samsvar med regelen om ro, orden

Elvenes Borettslag

og et godt bomiljø.

3. Mellom kl. 22.00 og 07.00 skal gatedørene være stengt. Noen blokker har stenging tidligere. Dørene stenges automatisk
4. Bruk av radio, TV, eller musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne. Beboerne har rett til å holde husdyr, men kan av styret pålegges å oppgi husdyrholdet hvis det viser seg at dette fører til ulemper for andre beboere.
5. Husholdningsavfall skal legges i utvendig containere. Sjøppel skal ikke settes på utsiden av container, er container full, må beboer finne en annen container på borettslagets område.
6. Vaskeri og tørkerom brukes i tur og orden, etter notering på oppsatte tavler. Maskinene må ikke overbelastes med dyner, sko, filleryer og møpper. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk. Bruk av vaskemaskinene skjer på eget ansvar for skader på tøy. Borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar i så henseende.
7. Beboer er ansvarlig for leiligheten, og plikter å sørge for leilighetens indre vedlikehold. Beboer plikter videre å påse at leiligheten og balkong til enhver tid er ren og i ordentlig stand. All skade på leiligheten, herunder skadede ruter, skal erstattes av leieren.

Balkong som er Borettslagets fasade må holdes ryddig. Skal man skjerme seg kan man henge opp persiener eller rullegardiner.
8. Lufting av leiligheten skal skje gjennom leiligheten, ikke gjennom dør til felles gang.

Reparasjons- og vedlikeholdsarbeid som medfører støy, skal være avsluttet kl. 21.00 på hverdager, kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Søndager og helligdager er slikt arbeid forbudt!

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.

9. Hovednøkler og gatedørnøkler kan kun anskaffes med rekvisisjon fra leder / vaktmester. Ved fraflytting skal samtlige nøkler leveres til ny eier, uten vederlag. Hvis man mister, har glemt nøkkel og trenger assistanse til å få låst opp leilighet, vil beboer bli fakturert pålydende kr 1000 fra BOB.

Elvenes Borettslag

III

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGETS UTENDØRSOMRÅDER

1. Uteområdene og utendørsarealer for øvrig skal til enhver tid være ryddige. Det tillates ikke å sette fra seg uvedkommende ting, som kasser, sykler, barnevogner, ski, akebrett og liknende. Det er videre forbudt å kaste eller legge fra seg glass, spiker, papir, fruktskall eller annet som kan være til ulempe for ferdselen eller virke skjemmende.
2. Ytre rengjøring/vask av biler må ikke forekomme på borettslagets område.
3. Klestørk utendørs er kun tillatt på de opparbeidede tørkestativ Utetørk skal være avsluttet kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Utetørk er ikke tillatt på søndager og helligdager.
4. Parkering av motorkjøretøyer på borettslagets område er kun tillatt i garasjer og på merkede parkeringsplasser mot fastsatt leie, bortsett fra gjesteparkeringsplass, som er forbeholdt borettslagets gjester. Garasjer og parkeringsplasser utleies på vilkår som fastsettes av styret. Beboerne er ansvarlig for egen husstands- og gjesters parkering. Ulovlig parkering av biler på borettslagets eiendom vil medføre at disse får parkeringsavgift eller fjernes for eiers regning. Det er parkeringsselskap som utfører dette for Elvenes Borettslag.
5. Framkjørsel av motorkjøretøy til gatedør (felles inngangsdører) i borettslagets boligblokker er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 med unntak ved nødsfall, som ved sykdom, uførhet eller liknende. Slikt nødsfall må kunne legitimeres om styret krever det.
6. Som leke- og tumleplasser anvises plasser opparbeidet til dette formål så vel som grøntområder. Opparbeidede plener og bed skal ikke skades ved lek eller ferdsel. Foreldre må påse at barna ikke skader eller skitner til bygg og/eller anlegg ved lek.
7. Ballspill er kun tillatt på den opparbeidede ballplass i den sørlige del av borettslagets område.
8. Det er forbudt å skade trær på borettslagets område.
9. Skrik, skråll eller annen unødig forstyrrende opptreden, må ikke forekomme. Videre er det forbudt å kaste stein, snøball eller andre gjenstander som kan skade borettslagets eiendom eller forulempe dem som ferdes der.
10. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Hundens etterlatenskaper skal plukkes opp og legges i container / bosspann.

Elvenes Borettslag

**ELVENES BORETTSLAG
STYRET**

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. mars 1993, 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 (boret) 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) Neker 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 arbeidsuføremens 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 husstandsmedlem 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 gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes 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. Ventilert 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 karm, herunder øntredør, lås, sylindere, nøkler og lås postkasse. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er andelseierens ansvar.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 insekter 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 instruksjoner 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 besluttet 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 framtreddende 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.

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. Sak/saker til behandling

Sak 1:

Mistillit mot sittende styreleder.

Styret har bedt Valgkomiteen om forslag til ny styreleder ut valgperioden.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar mistillit mot sittende styreleder.
Styreleder fratrer vervet med umiddelbar virkning.

Sak 2:

Valg av ny styreleder ut valgperioden.

Valgkomiteens innstilling: Morten Cools.

Sak 3:

Vedtectsendring.

I Borettslagets vedtekter punkt 8-1(3) står det slik:

Styret skal velges blant andelshavere av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

Forslag til endring av tekst i Borettslagets vedtekter punkt 8-1(3):

Endring: Styret skal velges av generalforsamlingen.

Minimum 3 styremedlemmer skal være andelseiere.

Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar denne endringen.

Sak 4:

Valg av nytt medlem i Valgkomiteen.

Da det ene medlemmet skal flytte må vi ha inn et nytt medlem ut valgperioden.

Valgkomiteens innstilling: presenteres på møtet.

STYRET I ELVENES BORETTSLAG

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I

ELVENES BORETTSLAG

Dato: 17.03.25

kl: 18.00

Sted: Grendahuset ved Rema 1000

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

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 i Elvenes Borettslag for 2024

Lagets virksomhet -

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

Styrets medlemmer er:

Styreleder:	Catherine Hafstad, 11a
Nestleder:	Morten Cools, 13b
Styremedlem:	Norunn Iren Risholm, 12b
Styremedlem:	Mili Duliman, 16c
Styremedlem:	Malin Helene Trellevik, 12b
Varamedlem:	Stein Ingvard Toftevåg, 16a

Valgkomitèen

Daniel Andersen, 11c	(1 år igjen)
Elin Tangedal, 13c	(på valg)
Åse Espelid, 10b	(1 år igjen)

Grendahuskomitèen

Ellen Øksnes, 11b	(på valg)
Tore Hugdahl, 15a	(på valg)
)	

SAKER SOM STYRET HAR BEHANDLET -

Etter forrige generalforsamling har det blitt gjennomført 10 styremøter.

Saker som er blitt jobbet med gjennom året er:

Fasadevask

Fasadevasken ble gjennomført av Bedrift & Eiendomsservice AS.

Trefelling

ALF har fjernet trær for oss ved nr 11.

Vaktmesterstilling

Styret har jobbet med å få ansatt en ekstra vaktmester i deltidstilling, siden en av vaktmestrene dessverre måtte avslutte.

Styret har hatt kontakt med NAV, samt lyst ut stilling internt i borettslaget, men det har foreløpig ikke gitt noe resultat. Styret fortsetter å se etter andre muligheter.

Vedlikehold

Det er lagt ny duk og grus ved blokk 11

Det ble oppdaget en jordingsfeil i en stolpe ved blokk nr 14. Etter nærmere undersøkelse viste det seg at det ikke var fra koblingsboks utendørs inn til sikringsskap.

Dette er nå utbedret.

Vi har mottatt et prisoverslag på å få montert nytt sikrings-
skap i blokk 14.

Beskjæring av trær langs veien, vil bli utført i uke

BIR – avtale

På grunn av mye søppel i fellesareal ble det i oktober bestilt containere fra Containerservice.

Dugnadsarbeid

Det ble utført en del dugnad i borettslaget før 17.mai. Det ble ryddet i bed, plukket søppel osv. for å pynte til nasjonaldagen.

Husquarna-firhjuling

Etter mange reparasjoner på vår gamle firhjuling, kom styret fram til at kjøpe av ny var mest hensiktsmessig.

Brannvesenets inspeksjonsrunde

Styret ønsket at brannvesenet kommer for å ta en kikk på rømningsveier i blokkene, om disse fungerer etter forskriftene, det viste seg at slike inspeksjoner foretas normalt ikke av dem.

I forskriftene til borettslag nevnes at det er styrets oppgave å tilse at rømningsveiene er ryddet og at slukkere og varslere er utlevert til beboerne.

Om det viser seg at det er hindringer i rømningsveiene, kan styret pålegge utbedring.

Ladestasjoner og ladepris

Det har vært en del klager på at det har vært vanskelig å få plass ved ladestasjonen, og at biler har stått parkert på ladestasjonen uten å lade. Dette har også til tider vært firmabiler eller biler som ikke tilhører borettslaget. Styret har endret på reglene for bruk av anlegget, slik at beboere ved borettslaget skal lettere kunne få ladet.

Påslaget på spotprisen ved lading ble økt med 15 øre per kWh (spotpris) for å unngå underskudd.

Økning i husleie

Styret måtte øke husleien i løpet av året, i takt med at våre leverandører har økt sine priser.

Sluk på badrom

Styret har kommet fram til at beboere i borettslaget som ønsker å bytte sluk på badrommet, kan få tilskudd dekket opp til kr 7235,-

Vedlikehold på Grendahuset

Problemene med avløp og vinduer i Grendahuset, er rapportert til huseier. Huseier har lovet at arbeidet med avløpet skal settes i gang medio januar, men når det gjelder bytte av gamle vinduer. Styret avventer tilbakemelding fra huseier.

Saker styret jobber videre med -

BIR

Det jobbes med en avtale om en miljøbuss fra BIR, som vil stå på et område ved borettslaget på et bestemt tidspunkt. Her kan beboere kaste gjenstander de trenger å kaste for egen regning.

Vedlikeholdsarbeid

Lekkasjer i tak/takrenner etter vinteren.

Det jobbes videre med avløpsrør fra blokk 14 til Rema 1000.

Omsetning av leiligheter

Siden forrige generalforsamling har det blitt omsatt 23 boenheter, fordelt på:

14 leiligheter, til en gjennomsnittlig pris på 2 697 464
9 hybler, til en gjennomsnittlig pris på 1 588 889

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Styrehonorar

Det er valgkomitèen som kommer med innstilling om styrehonorarer.

Generalforsamlingen skal vedta styrehonorarer for perioden fra forrige generalforsamling våren 2024, til og med ordinær generalforsamling 2025-03-17.

I år har de innstilt til totalt 350 000,-, opp fra 320 000 i fjor.

Styreleder og nestleder har i tillegg rett på vederlag i form av mobilgodtgjørelse med kr 8000,- i styreperioden 2025-2026, og kr 4200,- i bredbåndsgodtgjørelse i samme periode.

5. Valg av styre

Styreleder Catherine Hafstad: **ikke på gjenvalg, 1 år igjen**

Nestleder Morten Cools: **på valg**

Styremedlem Norunn Iren Risholm: **ønsker å trekke seg**

Styremedlem Mili Duliman: **ikke på valg, 1 år igjen**

Styremedlem Malin Helene Trellevik: **er på valg**

Varamedlem Stein Ingvard Toftevåg: **er på valg**

Valgkomitèen innstiller følgende nye styremedlemmer:

Anne Marit Holsen - 17B (for to år)

Alexanders Mesnajevs - 11A (for ett år)

Christoffer Hauge - 13A (for to år)

Varamedlem – Stein Ingvard Toftevåg - 16B (for to år)

Valgkomitèen

Daniel Andersen, 11c (**1 år igjen**)

Elin Tangedal, 13c (**på valg**)

Åse Espelid, 10b (**1 år igjen**)

Honorar totalt kr 9000,-

Grendahuskomitèen

Ellen Øksnes, 11b (**på valg**)

Tore Hugdahl, 15a (**på valg**)

Honorar kr 9000,-

6. Andre/Innkomne saker

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.

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.

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.

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.

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.

Vedlegg til Innkalling Ordinær Generalforsamling 2024 i Elvenes Borettslag

Valgkomitéen har innstilt følgende kandidater til Grendahuskomitéen 2025-2027

Inger Boge våg 13A

Fredrik Birkeland 13A

Elin Tangedal står på valg og valgkomitéen har innstilt Malin Helene Trellevik 12B for 2025-2027

Nesttun, 12.mars 2025

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 _____

Side 1 av 5

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. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: _____ Aleksandrs Mesnajevs _____

Vedtak: _____ Godkjent _____

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: _____ 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 _____

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.

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.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

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



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

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 Bogevalg	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

Cedun Hahn

Referent

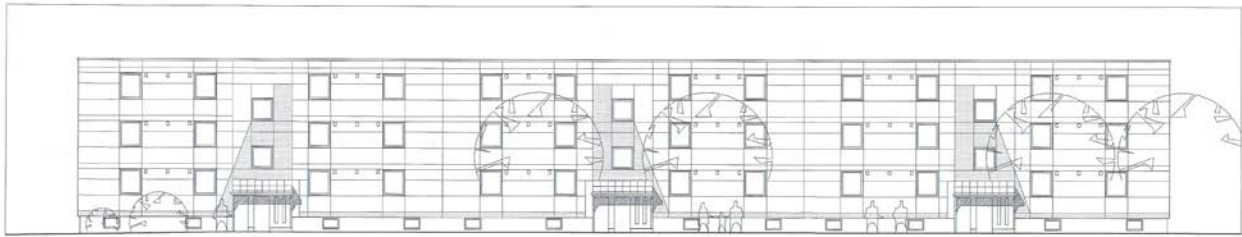
Annile Hindsh

Protokollunderskriver

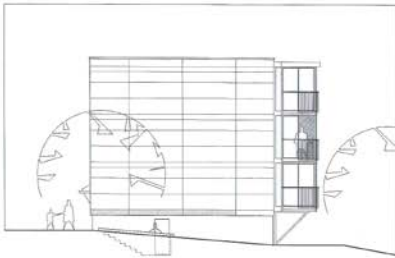
Rune Koster

Protokollunderskriver

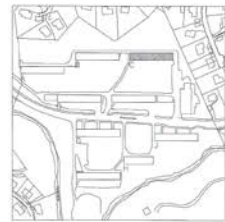
Malin Tolle



FASADE MOT NORD



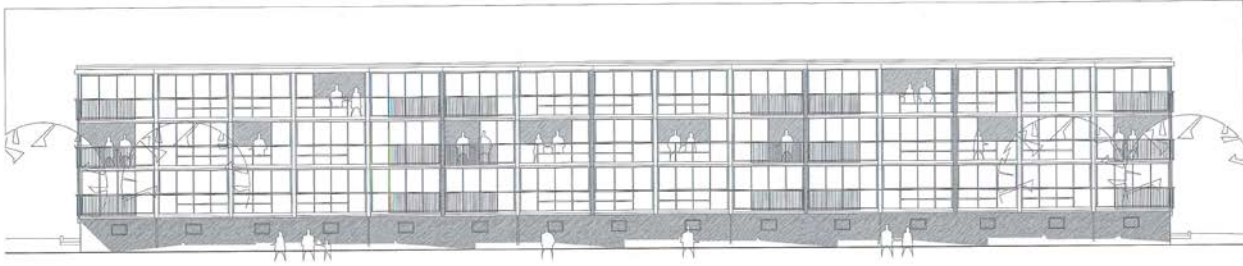
FASADE MOT VEST



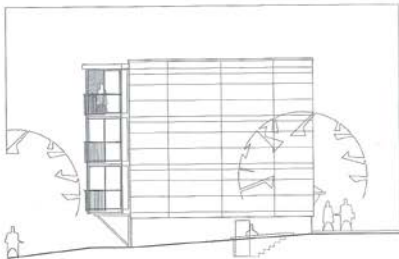
E 0

FASADE-REHAB / BALKONG-INGGLASSING / FASADER NORD OG VEST ELVENES BRL., NESTTUN BLOKK C elvenesvni.14			
Skala	1:100	Bl. nr.	1436
Prosjekt nr.	1436	Bl. nr.	3303
Dato	14.11.2002	Bl. nr.	
Rev.	001, 002	Bl. nr.	
<small> ARKITEKTEN: MØLN, SØN, LINDHEIMERSLOTTEN BRUKA - BEHOVERREVISJON AS 1000 Oslo, Norge T: 22 44 10 00 F: 22 44 10 01 E: info@mlnsn.no WWW.MLNSN.NO </small>			
			<p>FORUM ARKITEKTER</p>

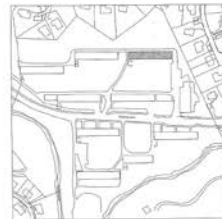
14360003-03303



FASADE MOT SYD



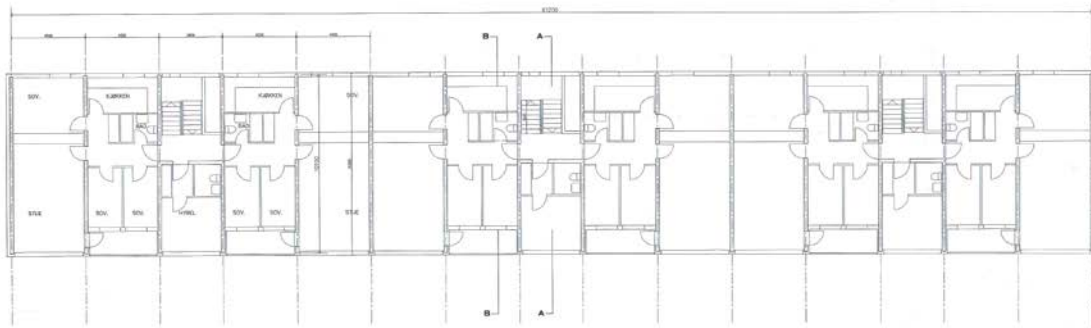
FASADE MOT ØST



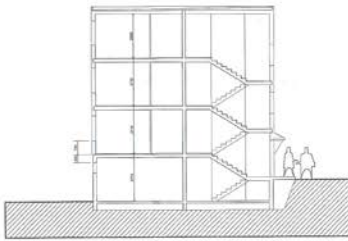
E 7

FASADE REINVIK I BALKONGRINGGLASSING		FASADER SYD OG ØST	
ELVENES BRL, NESTTUN BLOKK C elvenesvn.14			
PROJEKTANT	1436	BLADNR	3302
FORUM ARKITEKTER <small>Forum Arkitektur AS, Torgs gate 10, 0657 Oslo, Norge 22 42 42 42 - 22 42 42 42 - 22 42 42 42</small>			

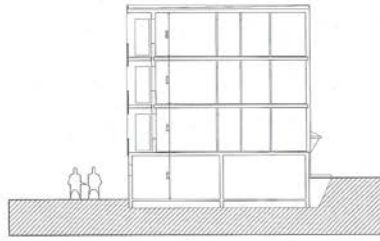
11 JUN 2014 14:36:59



PLAN 1: 100



SNITT A-A



SNITT A-A

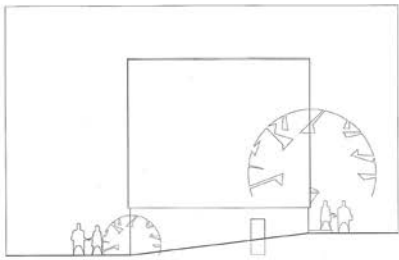
E 3

EKISTERENDE PLAN OG SNITT			
ELVENES BRL NESTTUN BLOKKER A,B,C og G			
Skala	1: 100	Bl. nr.	
Prosjekt nr.	1436	Bl. nr.	2101
Oppgave nr.	17.00.0000		
Dato	21.09.2007		
Arkitektfirmaet BRL - Landskapsarkitektur BRL - Interiørarkitektur BRL Forum Arkitekter AS, Torshovveien 40, 0681 Kjeller 021 22 20 00 eller 021 22 20 01 eller 021 22 20 02 eller 021 22 20 03			
			 FORUM ARKITEKTER

1:500000 - 1:200000



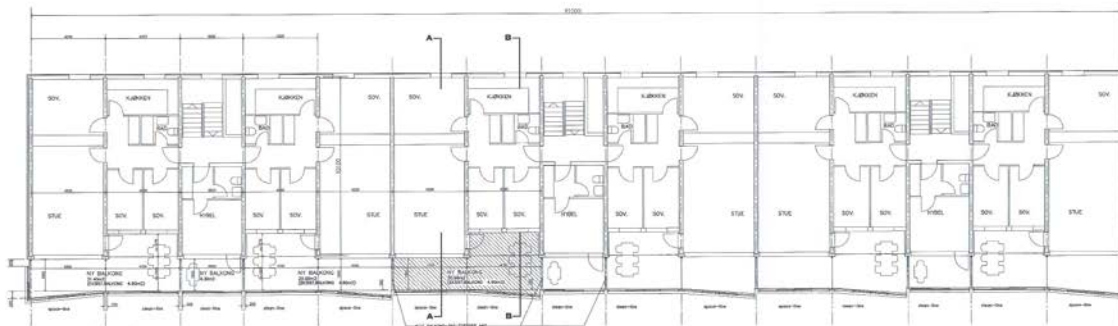
FASADE MOT SYD



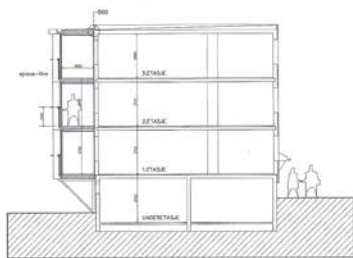
FASADE MOT ØST

E 4

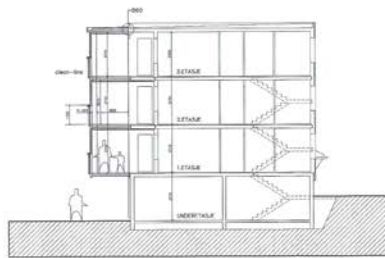
EKSISTERENDE FASADER SYD OG ØST			
ELVENES BRL NESTTUN BLOKK A,B,C og G			
Skala	1:100	Bl. nr.	1436
Dato	17.02.2021	Bl. nr.	2102
<small>Arkitektfirmaet FORUM AS - Landskapsarkitektur SINTEF - Interiørarkitektur SINTEF</small> <small>Selveier: Elvenes BRL - NESTTUN BLOKK A,B,C og G</small> <small>100 og 150 år etter byggingen av bygningen</small>			



PLAN 1: 100



SNITT A- A



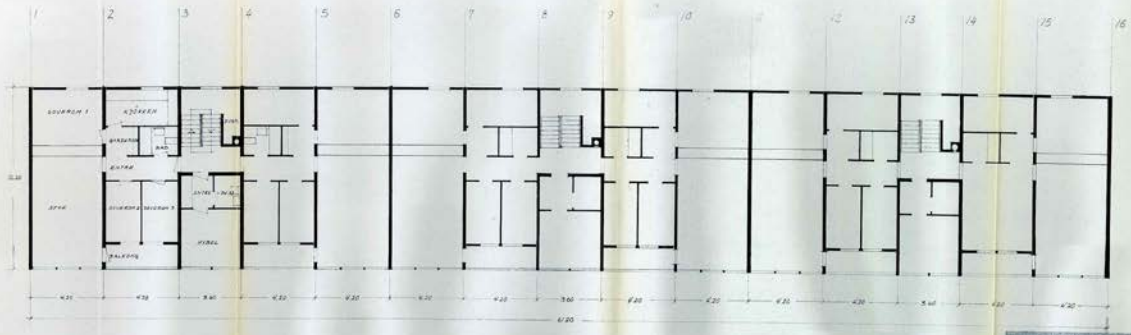
SNITT B- B



E 6

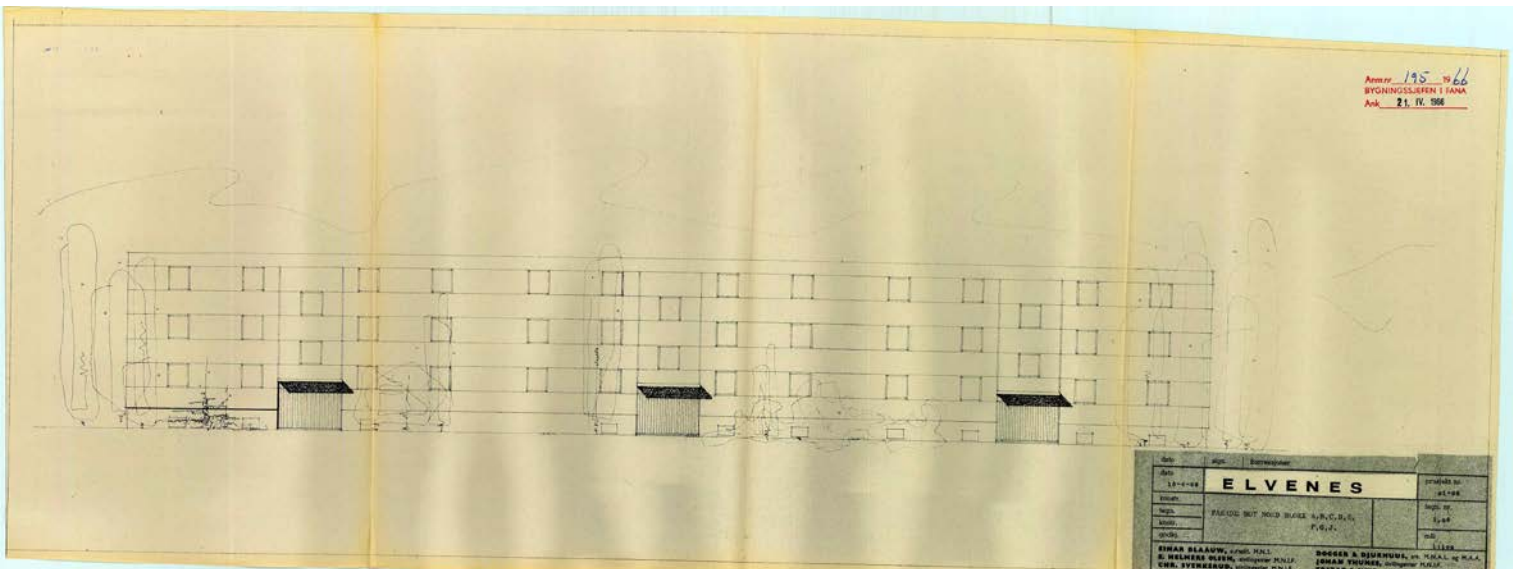
FASADE REHAB / BALKONG-INVGLASSING		PLAN OG SNITT	
ELVENES BRL, NESTTUN BLOKK C		elvenesv.14	
Skisse	1:100	1436	3301
Byggeskisse	1:100		
Byggeskisse	1:100		
Byggeskisse	1:100		
ARKITEKTER MÅL NIK - SANSKRIFTSARKITEKTER MÅL - INTERIØRARKITEKTER MÅL Torodd Ståhl, Torodd Ståhl og Torodd Ståhl AS Byggeskisse: Torodd Ståhl og Torodd Ståhl AS			
 FORUM ARKITEKTER			

Arhiv: 125 966
 BYGNINGSSEKRETERIET I KØBENHAVN
 Aft. 21. IV. 1906



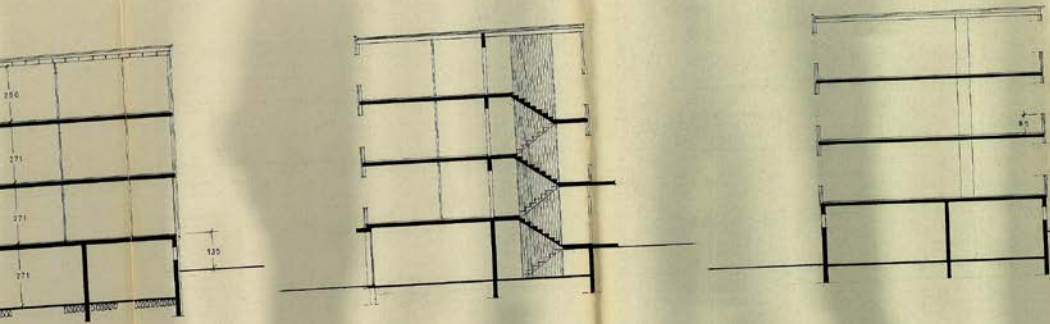
Bygning	nr.	Bygningstype	Byggetid
ELVENES			4198
Bygningens	nr.		4198
Bygningens	nr.		4198
Bygningens	nr.		4198
Bygningens	nr.		4198
SIMON BLANCH, arkitekt, KØBENHAVN. S. HELMERT SØRENSEN, arkitekt, KØBENHAVN. CARL THOMSEN, arkitekt, KØBENHAVN.			
BORGES & SJØGAARD, ark. KØBENHAVN. og KØBENHAVN. JØHAN THOMSEN, arkitekt, KØBENHAVN. ERNST & HORN, arkitekt, KØBENHAVN.			

Archiw. 195-1066
BYCHNOCZESKAYA I JANA
Arch. 21. IV. 1966



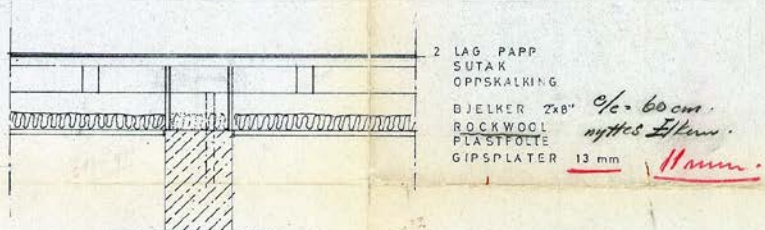
№	18-1-66	№	18-1-66	№	18-1-66
ELVENES					
№	FACED BY THE BLUE A.P.C.S.S.			№	1-66
№	P.O.P.			№	1-66
SIBIR BLAUN, 1966, M.K.S. DOKER & DEURDRA, in "KAL" of M.A.A. D. HELMER DEIN, 1966, M.K.S. JOHAN FRIGER, 1966, M.K.S. C.S. STREBEN, 1966, M.K.S. SIBIR & DEURDRA, 1966, M.K.S.					

Arnr. 195 1966
 BYGNINGSSEKJEN I FAHA
 Ark. 21, IV, 1966

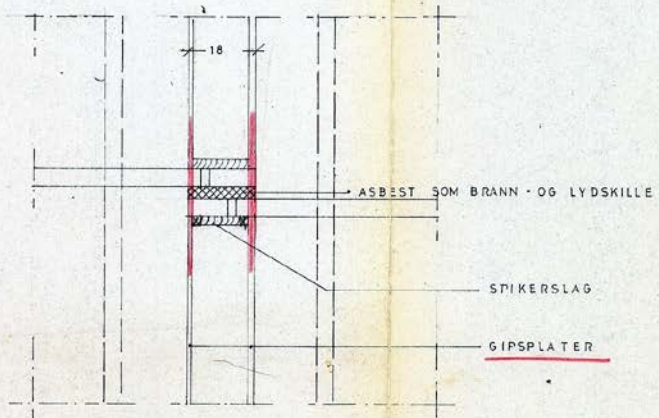


dato		skisse		skissestørrelse	
18-1-66		ELVENES		prosjekt nr.	
forfatter		1		teg. nr.	
tegner		S. HITT		1.09	
kontroller				skala	
1:100				1:100	
SINAR BLAAMW, arkitekt K.M.A. S. HELMERS OLSEN, arkitekt K.M.A. OMB. SVENNINGEN, arkitekt K.M.A.			ROSENE & BJERNUM, ark. K.M.A. og K.A.A. JOHAN THOMSEN, arkitekt K.M.A. ERLTAD & NØIE, arkitekt K.M.A.		

90



OPPRISS



GRUNNRISS

Nabolagsprofil

Elvenesvegen 14A - Nabolaget Elveneset/Øvsttun - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Elveneset Sør Linje 70	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Skjoldskiftet Linje 1	16 min 🚶 1.4 km
🚗 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 🚶 11.7 km
✈️ Bergen Flesland	19 min 🚶

Skoler

Ulsmåg skole (1-7 kl.) 561 elever, 33 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Smørås skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	24 min 🚶 2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	11 min 🚶 0.9 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	16 min 🚶 7.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Slåtthaug VGS - Vestland fylkeskom...	13 min 🚶
---	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

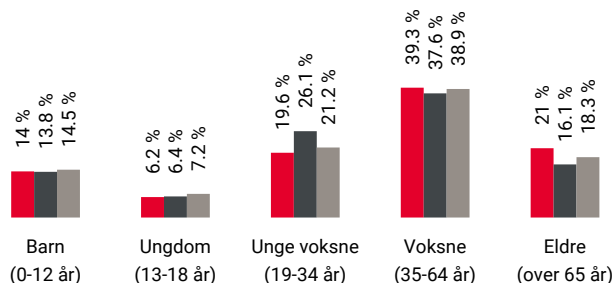
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nesttun Indremisjons barnehage (1-5 år) 19 barn	6 min 🚶 0.5 km
Kidsa Øvsttun (0-5 år) 88 barn	11 min 🚶 1 km
Ulsmåg barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Elveneset PostNord	1 min 🚶 0.1 km
Kiwi Skjoldskiftet PostNord	13 min 🚶 1.1 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



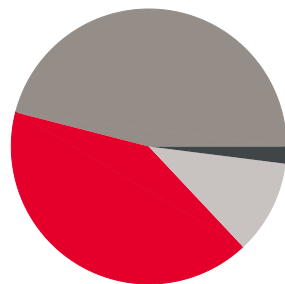
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

⚽ Øvsttunheimen ballbane	9 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
⚽ Slåtthaughallen, flerbrukshall	12 min	🚶
Aktivitetshall	1 km	
🚴 SATS Nesttun	15 min	🚶
🚴 Spenst Nesttun	21 min	🚶

Boligmasse



- 41% enebolig
- 2% rekkehus
- 46% blokk
- 11% annet

«Det er sentralt!»

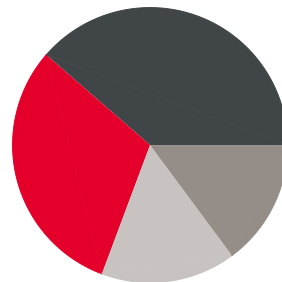
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 AMFI Nesttun	20 min	🚶
📦 Boots apotek Nesttun	20 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

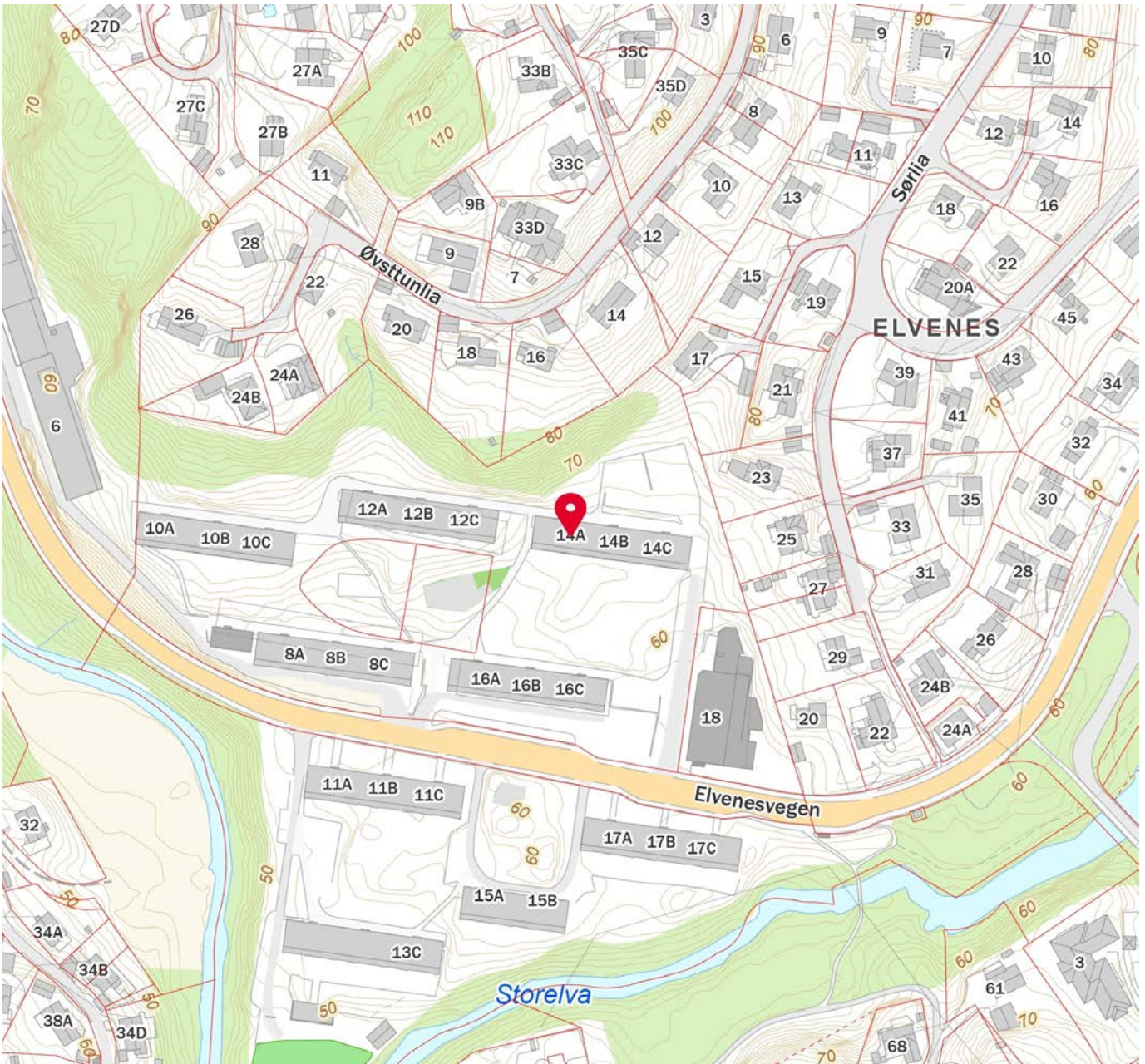
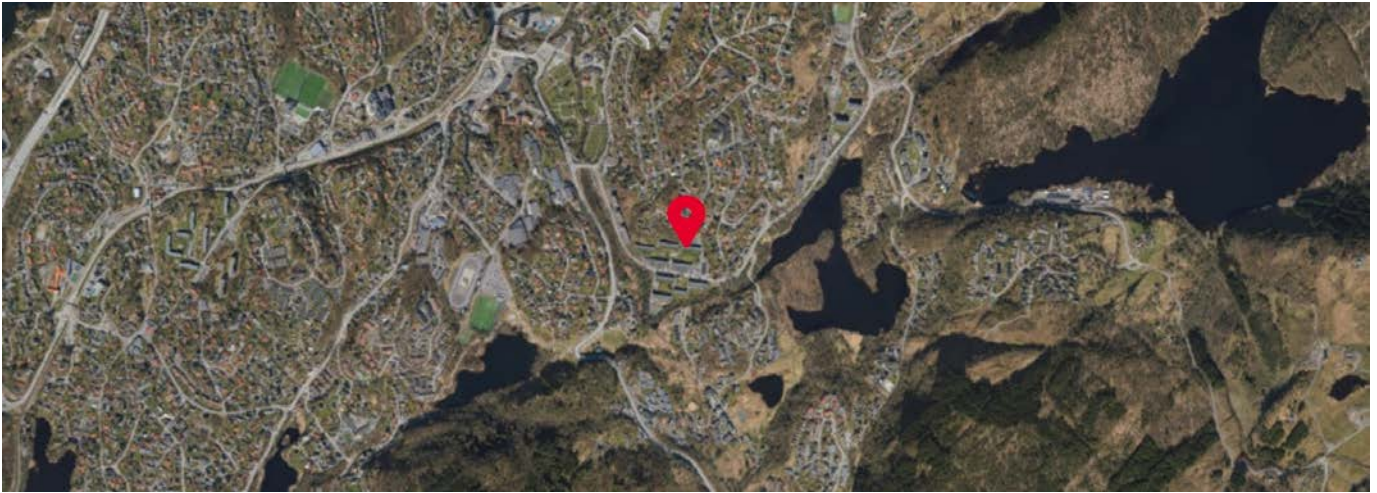


0% 48%

- Elveneset/Øvsttun
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Elvenesvegen 14A
5223 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre