PRIVATMEGLEREN
SYD

ELVENESVEGEN 10 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Planinfo

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

05.08.2026

Tilstandsrapport av Elvenesvegen 10A, H0202

Elvenesvegen 10A
5223 NESTTUN

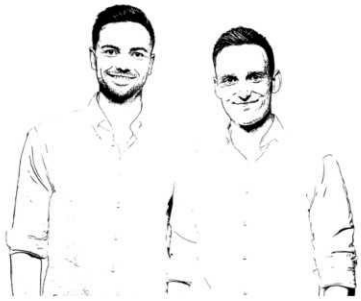
Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/34ba7ec9-b5c2-459a-9dd6-56bd6d0fd668

Utarbeidet for:

Shir Shah Saidi

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 8
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 9
Tilstander - Innvendig	Side 11
Tilstander - Utvendig	Side 15
Lovlighet	Side 19
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 20

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

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

TG0

Tilstandsgrad 0

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

TG1

Tilstandsgrad 1

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

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

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

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med fokus på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og arbeider kontinuerlig for å gjøre prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, utformet for å effektivisere oppdrag og samle relevant dokumentasjon på ett sted.

I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter. Rapportene er utviklet for mobil, nettbrett og PC, og presenterer informasjon om boligen på en mer oversiktlig og brukervennlig måte enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU i Trondheim, og har flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Gjennom oppfølging av byggeprosjekter har han opparbeidet bred erfaring med alle byggets faser, og et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk.
Han har blant annet hatt ansvar for kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Håkon er opptatt av å levere grundige faglige vurderinger og formidle tekniske forhold på en tydelig og lett forståelig måte.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og har en PhD fra NTNU i Trondheim. Han har erfaring som rådgivende ingeniør og har opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Sverre er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å levere høy faglig kvalitet.
Han har også utviklet selskapets digitale portal og verktøy for tilstandsrapporter, der han kombinerer byggefaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger utviklet av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Elvenesvegen 10A, 5223 NESTTUN
- **Boligtype:** Leilighet - Borettslag
- **Gårds- og bruksnummer:** 44/71
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** H0202
- **Byggeår:** 1966
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 17 m^2
- **Tomteareal:** 50800 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2021

Innglasset balkong

Det ble lagt vinyllaminat på balkong og overflater ble malt ifølge tidligere salgsoppgave

2014

Baderom

Toalett skiftet ut ifølge tidligere salgsoppgave

2006

Baderom

Baderom pusset opp ifølge tidligere salgsoppgave

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Konstruksjon med grunnmur, støpt gulv mot grunn og etasjeskiller i betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner, utvendig kledd med fasadeplater. Vinduer og balkongdør i tolags glass med trekarmer fra 2003 mot innglasset balkong.

Tak, takrenner, nedløp
Flat takkonstruksjon med utvendig tekking av takbelegg, membran eller tilsvarende løsning.

Parkering
Det er ikke oppgitt informasjon om parkering.

Innvendige forhold

Baderom
Helfliset baderom fra 2006 (ifølge tidligere salgsoppgave) med platekledd himling. Rommet inneholder gulvstående toalett, vegghengt servant med skap og vegghengt speil.

Kjøkken/gang
Kjøkken plassert i inngangsparti med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Det er frittstående hvitevarer. Gulv er av 3-stavs laminat og overflater er malte.

Stue
Stue med 3-stavs laminat og malte flater.

Oppvarming
Radiator plassert i stue.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør trolig fra byggeår/med ukjent alder.

Vannledninger
Kobberrør trolig fra byggeår.

Ventilasjon generelt
Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
-1. etasje				
Ekstern bod	-	4	-	-
2. etasje	**17**			
Baderom	2	-	-	-
Kjøkken/gang	4	-	-	-
Stue	11	-	-	-
Innglasset balkong	-	-	7	-
SUM	**17**	**4**	**7**	**0**
Sum BRA	28			

Hva betyr de ulike arealene?

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

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

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

Sammendrag av tilstandsgrader

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

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 11)

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet bom i store deler av gulvet (Les mer på side 12)

Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 12)

Kjøkken/gang → Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet avtrekk ikke vurderes som tilfredsstillende ved enkel funksjonstest og grunnet manglende sirkulering (Les mer på side 12)

Kjøkken/gang → Innredning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet armatur er løst (Les mer på side 12)

Kjøkken/gang → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje (Les mer på side 13)

Ventilasjon generelt → Generelt om ventilasjonsforhold

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende tilluft (Les mer på side 13)

Varme- og sanitærteknisk → Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 14)

Varme- og sanitærteknisk → Vannledninger

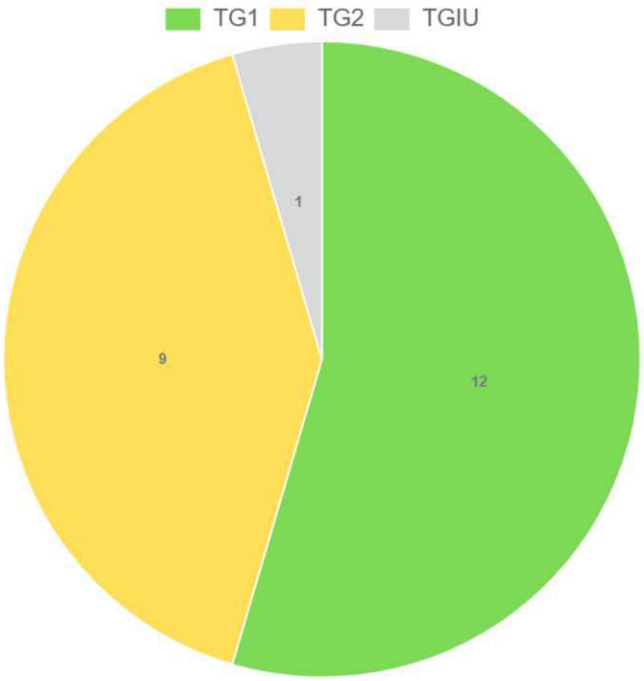
Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 14)

TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 11)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

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

Tilstander - Innvendig

Baderom 2,0 m^2 | 2. Etasje

Helfliset baderom fra 2006 (ifølge tidligere salgsoppgave) med platekledd himling. Rommet inneholder gulvstående toalett, vegghengt servant med skap og vegghengt speil.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

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

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 2006. Flisene er eldre enn 30 år, hvilket faller utenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1

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



Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2006. Flisene er eldre enn 30 år, hvilket faller utenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert bom i fliser i et større område, som kan bety redusert vedheft. Det er tilfredsstillende fallforhold. Enkelte fuger er bør rengjøres. Tilstandsgrad 2 gis grunnet bom i store deler av gulvet.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Plastsluk er registrert. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm. Merk at sluk var svært tilsmusset på befaring og at dette kan skjule avvik. Tetteløsningen er over 15 år uten dokumentasjon og har usikker restlevetid, med økt risiko for svikt. Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger eller gjennomføre destruktive undersøkelser for å avklare tilstanden. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.



Kjøkken/gang 3,8 m² | 2. Etasje

Kjøkken plassert i inngangsparti med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Det er frittstående hvitevarer. Gulv er av 3-stavs laminat og overflater er malte.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG2

Kjøkkenet har ventilator med omluftsløsning og kullfilter uten tilkobling til kanal. Ved bruk av omluftsventilator bør man være særlig oppmerksom på tilstrekkelig ventilasjon og eventuelle tegn til fuktbelastning. Luften føres opp i lukket kjøkkenskap med begrenset mulighet for sirkulering. Dette vil også fange fuktig luft. Avtrekk fra ventilator over komfyr er vurdert som ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonstest. Tilstandsgrad 2 gis grunnet avtrekk ikke vurderes som tilfredsstillende ved enkel funksjonstest og grunnet manglende sirkulering.

Innredning

TG2

Det er ikke montert komfyrvakt. Innredning av eldre dato med normal bruksslitasje for alderen. Armatur i servant er ikke fastmontert. Det anbefales å utbedre dette. Tilstandsgrad 2 gis grunnet armatur er løst.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje.



Overflater – vegger og himling

TG1

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

Vann- og avløpsledninger

TG1

Vannrør i rustfritt stål påkoblet kobberrør og avløpsrør i plast. Det er tilfredsstillende vannmengde, men noe treg avrenning. Det bør brukes avløpsåpner eller lignende tiltak ved behov.

Stue 11,0 m^2 | 2. Etasje

Stue med 3-stavs laminat og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

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

Ventilasjon generelt | 2. Etasje

Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på baderom og omluftsventilator med kullfilter på kjøkken. Det er ikke tilluftsventiler i vegger eller vinduer. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TG2

Det er ikke tilluftsventiler i vegger eller vinduer. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende tilluft.

Varme- og sanitærteknisk | 2. Etasje

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

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG2

Soilrør trolig fra byggeår/med ukjent alder. Tilstandsgrad er basert på antatt alder, da rørene er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Vannledninger

TG2

Kobberrør trolig fra byggeår. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon.

Radon | 2. Etasje

Bolig plassert i 2. etasje over innvendige boder. Det vises til HMS-punkt

Skadedyr og insekter | 2. Etasje

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Stue: Vinduer og balkongdør i tolags glass fra 2003 mot innglasset balkong. Normal bruksslitasje for alderen.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Kjøkken/gang: Ytterdør i tre i brannklasse B30 med ukjent alder. Dør er plassert mot felles innvendig trappegang.

Innglasset balkong 6,6 m^2 | 2. Etasje

Innglasset balkong med vinylgulv og malte flater. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller under-støttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG1

Det er ikke påvist avvik.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Radon

HMS-punkt

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

Kjøkken/gang

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Ettermontering anbefales som et brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Innglasset balkong

HMS-punkt

Høyde på rekkverk er målt til over 1,0 m.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i innvendig gang. Skapet inneholder skrusikringer, inkludert hovedsikring, med 20 A til teknisk kurs og ellers 10 A.

Spørsmål til eier:

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

Undersøkelser:

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

Konklusjon: Eldre sikringsskap med skrusikringer uten fremlagt dokumentasjon. Det anbefale så gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold

Røykvarsler plassert i oppholdsrom. Pulverapparat tilgjengelig.

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

Undersøkelser:

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

Rømningsveier:

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

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av brannceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

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

Nei

Håndtverkertjenester

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

Nei

Krav til rom for varig opphold

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

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Shir Shah Saidi (eier)

Befaringsdato: 05.08.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

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

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

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

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

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

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

Brannceller

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

Bruksendringer

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

Vær spesielt oppmerksom på

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

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

Hva vurderes normalt ikke?

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

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

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

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

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

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

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

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

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260190
Addresse	Elvenesvegen 10 A		
Postnr.	5223	Sted	NESTTUN
Selgers navn	Shir Shah Saidi		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

31.01.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca. 20 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Har ingen forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

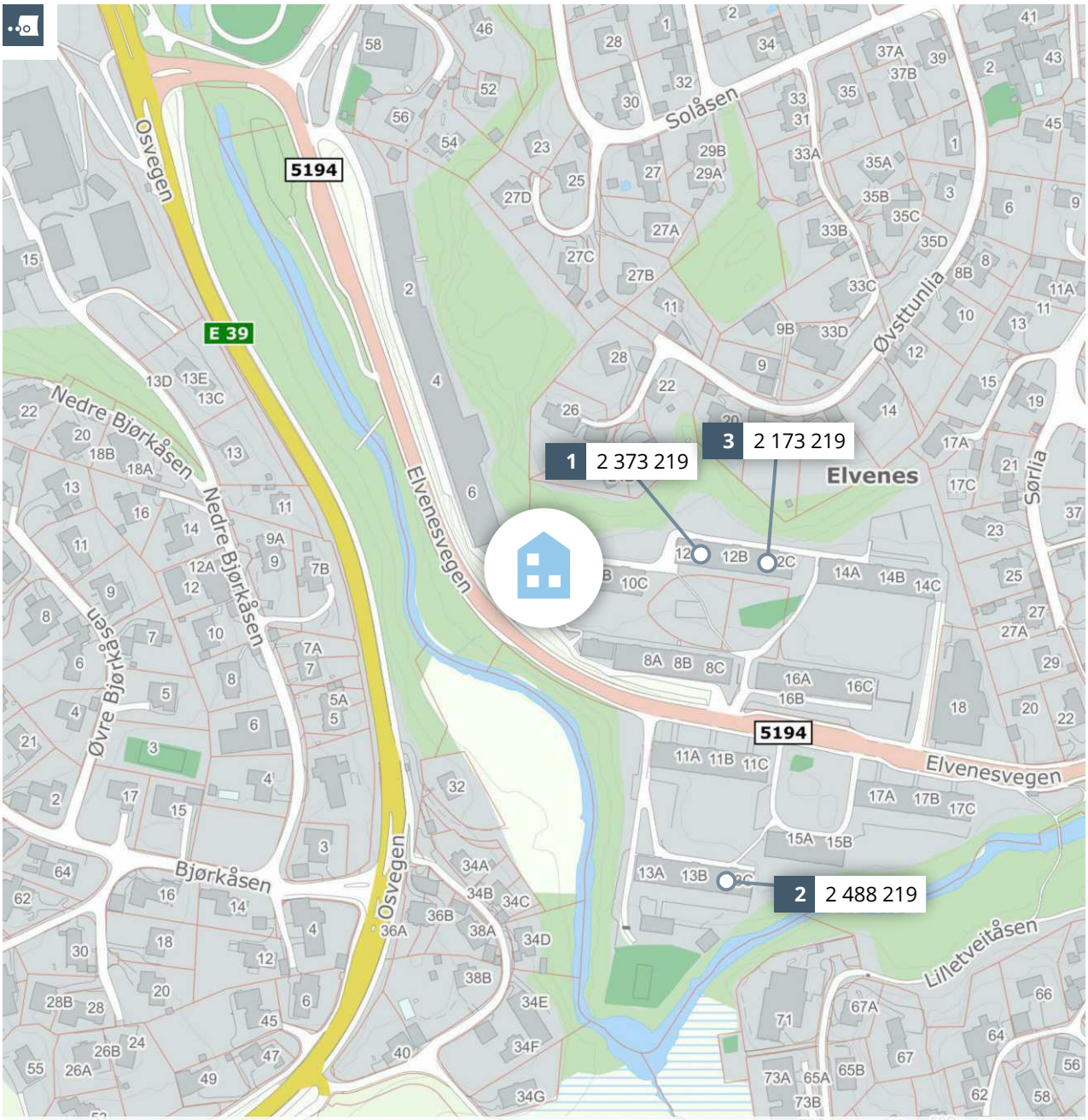
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.08.2026

Signert av *Shir Shah Saidi*

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ELVENESVEGEN 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 13.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elvenesvegen 10 A, 5223 NESTTUN

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 44 BNR 71 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS NORDREVOLL

Verdivurdert til

2 200 000

70 441	2 270 441	133 529
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	17 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	3 398
Formue	8 524
Soverom	-
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elvenesvegen 12 A 16 m² 1967 1. etg - sov	07.02.2026	1 950 000	**2 300 000**	73 219	2 373 219	**148 326**
2 Elvenesvegen 13 C 17 m² 1967 3. etg - sov	20.05.2026	1 850 000	**2 415 000**	73 219	2 488 219	**146 366**
3 Elvenesvegen 12 C 17 m² 1967 3. etg - sov	02.02.2026	1 850 000	**2 100 000**	73 219	2 173 219	**127 836**

Studioleilighet med innglasset balkong. Gangavstand til butikk, skole, barnehage og bybanen.

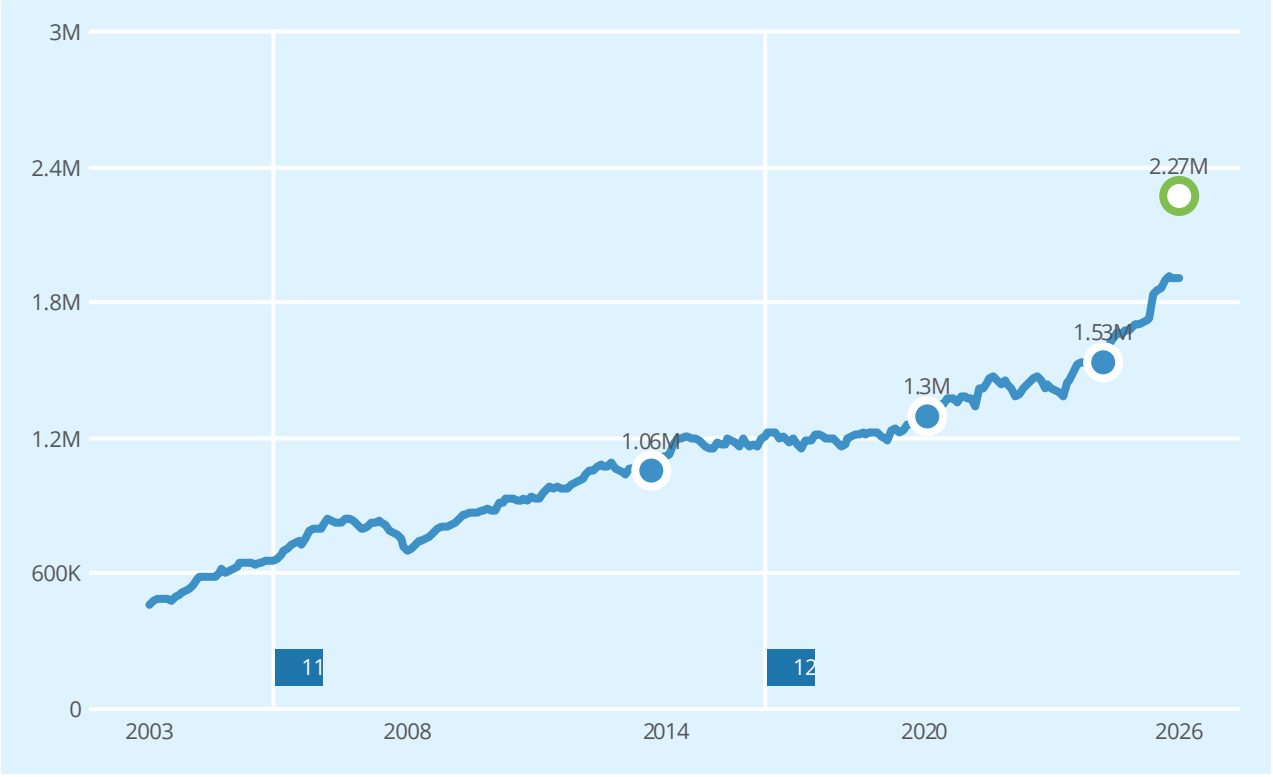
Normalverdi: 2.000.000 til 2.300.000

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+5 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.11.2024	28.11.2024	14.02.2025	1 460 000	1 450 000	81 164	1 531 164	13
16.11.2020	20.11.2020	17.12.2020	1 190 000	1 200 000	99 551	1 299 551	
18.06.2014	16.07.2014	06.08.2014	950 000	970 000	85 011	1 055 011	
08.09.2009		08.09.2009	-	690 000	-	690 000	14

13 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lignende leiligheter solgt siste året

14 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NORDREVOLL grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 136 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
12
dager

Leiligheter solgt i NORDREVOLL grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

3.7M
3 449 000 Salgspris i snitt
3.3M
3 071 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.7M
2.5M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 14.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

133 529 Elvenesvegen 10 A
Totalpris 2 270 000

71 188 NORDREVOLL grunnkrets i snitt siste 3 mnd

69 243 Fana bydel i snitt siste 3 mnd

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLING

Forum Arkitekter A/S
Torgny Segerstedt vei 27
5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200300990/9 KETH	BYG – 5210	20.09.2004

FERDIGATTEST

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

Gnr 44	Bnr 71
Tiltakets adresse	Elvenesveien 10 A-C
Tiltakets art	Fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Elvenes Borettslag

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra Balco AS stemplet Etat for byggesak og private planer 12.09.04.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200300990.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Kenneth Thorsen
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen og Balco AS

Saksnummer 200300990

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Ingeniør Aarland AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Gunn Østvik Petersen Dir. tlf.: 5556 6448	201621647/15	050118

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 44 Bnr 71
Adresse	:	Elvenesvegen 13 A
Tiltakshaver	:	Elvenes Borettslag
Tiltaket	:	Nybygg garasje / carport

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.11.17, med tilleggsdokumentasjon mottatt 21.12.17 og rammetillatelse datert 05.08.16, og tillatelse til endring datert 22.12.17.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for garasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

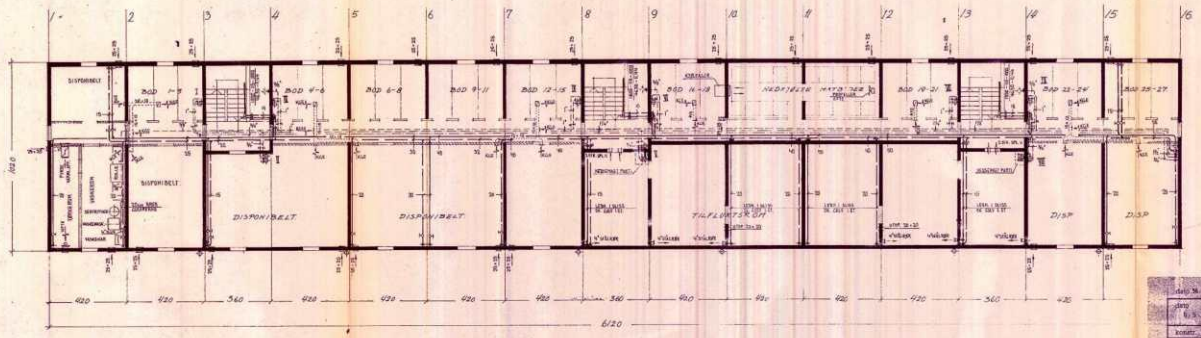
Gunn Østvik Petersen - saksbehandler
Alexandra Altermark - fung. seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Elvenes Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Anm.nr 193 19 66
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 12. JUL

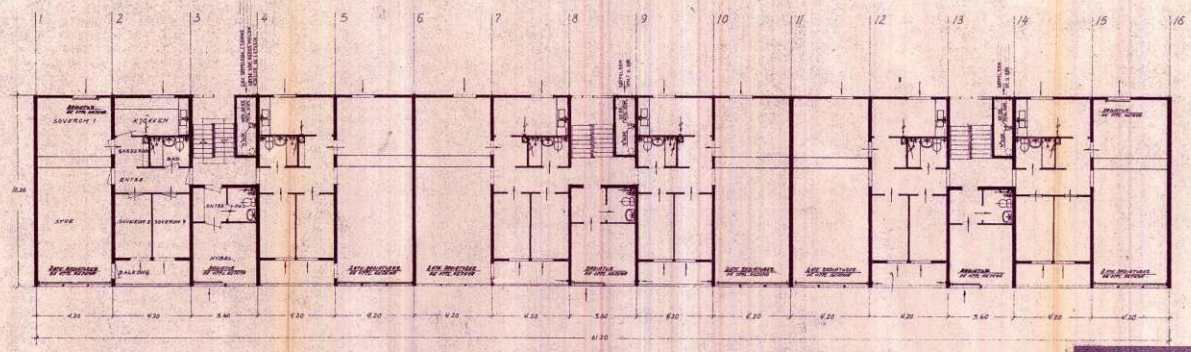


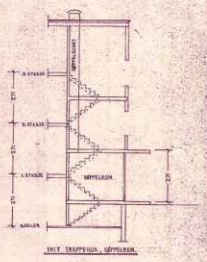
dato 16.9.66	sign.	korreksjoner dato sign.	prosjekt nr. 288
konstr.	ELVENES		tegn. nr.
tegn.	PLAN KJELLER	A	3
kontr.			skala 1:100
godkj.			

EINAR BLAAUW, sivilark. M.N.I.A.
E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.

DOCSER & DJURHUUS, sivilark. M.N.I.A.
JOHAN THUNES, sivilingeniør M.N.I.F.
SRSTAD & HØIE, sivilingeniører M.N.I.F.

Anm.nr 193 1966
BYGNINGSKONTORET FANA
Ank.: 28. III. 1967





ELVENES

088

PLAN 1.ETASJE

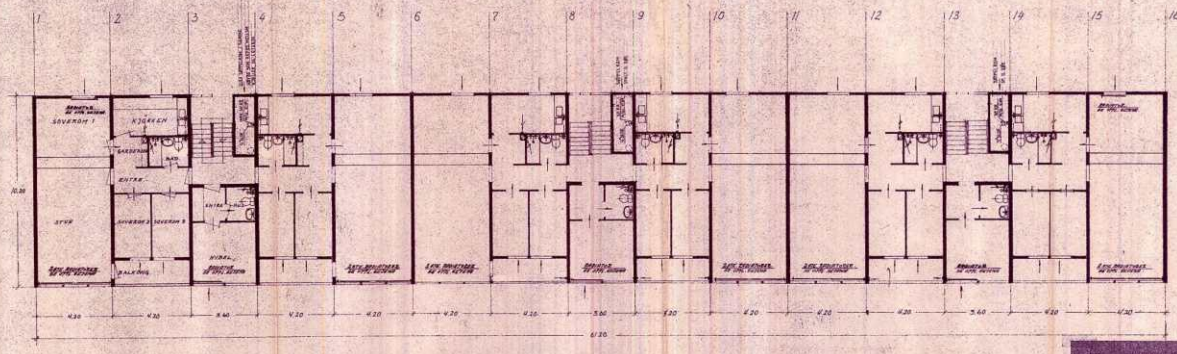
A.B.C.D.
E.F.G.J.

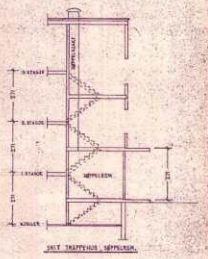
20

SIMAR BLAAUW, sivilark. M.N.L.
& HELMERS WIBE, sivilingeniør M.N.I.F.
CHR. SVENDSRUD, sivilingeniør M.N.I.F.

BOGEN & DJUPHUUS, sivilark. M.N.L.
JOHAN THUNES, sivilingeniør M.N.I.F.
BRATAS & NAIL, sivilingeniør M.N.I.F.

Anm.nr 193 19 66
BYGNING
Ark





SKIT TRAPPEHUS SØPPELROM

ELVENES

268

PLAN 1 ETASJE

A B C D

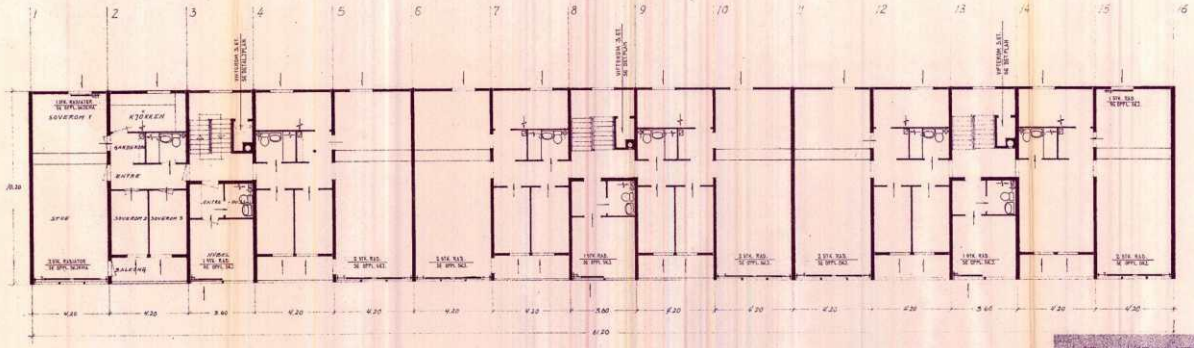
20

EF 67

ARNAR BLAAUW, arkitekt M.N.A.L.
E. HELMERS OLSEN, arkitekt M.N.A.L.
ERIK SVENNERSEN, arkitekt M.N.A.L.

ROGSTAD & BJURHOLM, arkitekter M.N.A.L.
JOHAN THUNDS, arkitekt M.N.A.L.
RISTAD & HINZ, arkitekter M.N.A.L.

Anm.nr 193 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank



ELVENES

PLAN 2. & 3. ETASJE

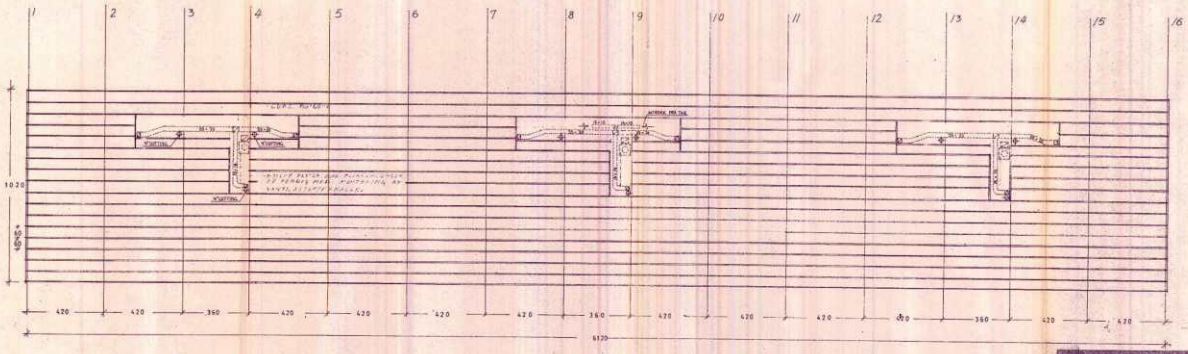
ABCD
EFGJ

208

22

EINAR BLAAUW, arkitekt M.N.I.
E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
CHR. SVENNEBYUD, sivilingeniør M.N.I.F.
DOGGER & DJURHUUS, ark. M.N.A.L. og M.A.A.
JOHAN THUNES, sivilingeniør M.N.I.F.
ERSTAD & NOIS, sivilingeniører M.N.I.F.

Anm.nr 193 1966
BYGNING
Ank



FOR BUKK N GJELDER DENNE PLAN FREM TIL MODUL 11

ELVENES

TAKPLAN

A.B.C.D
E.F.G.J

288
23

EINAR BLAAUW, sivilark. M.N.A.L.
E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.

ROGER A. DJUPHUUS, sivilark. M.N.A.L. og M.A.A.
JONAH THUNES, sivilingeniør M.N.I.F.
ERSTAD & HOEL, sivilingeniører M.N.I.F.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I

ELVENES BORETTSLAG

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

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Nesttun, 2026-04-14

Elvenes Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Elvenes Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre

7. Utredning av individuell nedbetaling av fellesgjeld

8. Andre/Innkomne saker

STYRET I ELVENES BORETTSLAG

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret tas til etteretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025

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

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

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

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

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

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

6. Valg av styre

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

7. Utredning av individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Viktige punkter:

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

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

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

8. Innkomne saker

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

8.1 Kjøkkenhage

Forslag fra Lili Buarøy, Elvenesveien 16 c

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

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

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

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

8.2 Vasketider

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

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

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

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

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

til

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

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

8.3 Arbeidsoppgaver for vaktmester

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

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

Styrets kommentar:

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

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

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

8.4 Kommunikasjon til beboere

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

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

Styrets kommentar:

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

8.5 Oppstart av arbeid om morgenen

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

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

Styrets kommentar:

Styret har ingen innvendinger til dette.

Styrets forslag til vedtak:

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

8.6 Parkering for arbeidere

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

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

Styrets kommentar:

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

8.7 Ansettelse av sommervikar

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

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

Styrets kommentar:

Styret er litt usikre på hva forslagsstiller her mener.

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen avviser saken.

8.8 Grilling på altan

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

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

Styrets kommentar:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Styret

Styret har i perioden bestått av:

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

Styremøter

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

Noen utvalgte saker:

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

Økonomisk tilstand

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

Omsetning av leiligheter

Det har i 2025 blitt solgt

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

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

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

Til generalforsamlingen i Elvenes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Elvenes Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Elvenes Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Elvenes Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Elvenes Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Elvenes Borettslag

Morten Cools Styrets leder	Mili Duliman Styremedlem	Christoffer Sørensen Hauge Styremedlem
Aleksandrs Mesnajevs Styremedlem	Anne Marit Holsen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,30

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-0725 årsregn...

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

Identification

bankID Duliman, Mili

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

Identification

bankID Cools, Morten

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

Identification

bankID Hauge, Christoffer Sørensen

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

Identification

bankID Holsen, Anne Marit

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

Identification

bankID Mesnajevs, Aleksandrs

Signicat

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

Styrets medlemmer er:

Styreleder Morten Cools 13B

Nestleder: Anne Marit Holsen 17B

Styremedlem: Mili Duliman 16C

Styremedlem: Aleksandr Mesnajevs 11A

Styremedlem: Christoffer Hauge 13A (har flyttet)

Varamedlem: Stein Ingvard Toftevåg 16A

Valg av nytt Styre:

Morten Cools **tar gjenvalg for 2 år**

Mili Duliman **tar gjenvalg for 2 år**

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

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

Rune Karstensen 12C **(for 2 år)**

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

Valgkomiteén'smedlemmer:

Daniel Andersen 11C (slutter)

Åse Engelsen 17A (1 år igjen)

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

Nytt medlem til valgkomiteén:

Christian Gullaksen 16C (for 2 år)

Grendahuskomiteén:

Inger Bogevåg 13A (1 år igjen)

Fredrik Birkeland 13A (1 år igjen)

Honorarer:

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Elvenes borettslag

Sted: Grendahus ved Rema 1000

Dato: Mandag 27.04.2026 kl. 18.00

Møtet ble åpnet av: Morten Cools

Til stede fra styret: Morten Cools

Anne Marit Holsen

Aleksandrs Mesnajevs

Stein Inge Toftevåg

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: 34

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 38

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: Morten Cools

Vedtak: Morten Cools

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: Geir Ivar Kavlie og Daniel Andersen

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Elin Tangedal og Sigrun Myrdal

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 2025 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 2025

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

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 bredbåndsgodtgjørelse for styreperioden 2025 – 2026 på kr 4200.
Vedtak: Godkjent

Forslag:
Valgkomite –Styret innstiller på å beholde det samlede honoraret til valgkomiteen uendret fra forrige periode kr 10 000. for perioden 2025 – 2026.
Vedtak: kr 10 000

Forslag: fra valgkomiteen
Grendahuskomitee. Valgkomiteen innstiller på å beholde det samlede honoraret til grendahuskomiteen på kr 10 000. for perioden 2025 – 2026.
Vedtak: kr 10 000.

6. 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	Morten Cools	2026 - 2028
Styremedlem	Mili Duliman	2026 - 2028
Styremedlem	Anne Marit Holsen	2025 - 2027
Styremedlem	Tore Hugdahl	2026 - 2027
Styremedlem	Rune Karstensen	2026 - 2028
Varamedlem	Stein Ingvard Toftevåg	2025 - 2027
Valgkomite leder	Åse Espelid	2026 - 2027
Valgkomite	Åse Engelsen	2025 - 2027
Valgkomite	Christian Gullaksen	2026 - 2028
Grendahus-komiteen leder	Inger Bogevåg	2025 - 2027
Grendahus-komiteen	Fredrik Birkeland	2025 - 2027

7. 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)

Utredning av individuell nedbetaling av fellesgjeld.

På ordinær generalforsamling i 2025 vedtok generalforsamlingen å utrede muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Viktige punkter: • Borettslaget har p.t. tre lån, hvorav det største har fastrente frem til 2031-12- 01. Det kan ikke foretas ekstra innbetalinger på fastrentelån. • Beboere som ønsker å betale inn ekstra på lånet, må betale minimum kr 30 000 per innbetaling. • Borettslaget vil få en årlig merkostnad for administrasjon på kr 76 050 (kr 325 x 234 boenheter). Dette i 13 år, totalt kr 988 650

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

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

Vedtak: Styrets forslag vedtatt.

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

8.1 Kjøkkenhage

Forslag fra Lili Buarøy, Elvenesveien 16 c.
Lili sammen med flere beboere i borettslaget, ønsker seg en liten kjøkkenhage i borettslagets solvendte uteområder, med plass til noen plantekasser så hun og andre kan så og dyrke noen grønnsaker, krydderurter og annet. Det bør være et lite inngjerdet område med låsbar port, kanskje 100 kvadratmeter. Lili mener det er flere beboere i borettslaget som ønsker seg et slikt sted og som er villige til å holde det ryddig.
Forslag til å stemme over. Det avsettes et passende område til kjøkkenhage for interesserte beboere i borettslagets uteområder, inngjerdet og med låsbar port.

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

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

Vedtak: Styrets forslag vedtatt

8.2 Vasketider

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

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

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

Reglene for når vaskeriet kan brukes ble endret av styret i februar 2024, fra å være: *Arbeid i vaskeri og tørkerom skal utføres mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 hverdager, mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 lørdager og dager før helligdager. Søndager og helligdager kan vaskeri og tørkerom ikke benyttes.* til *Arbeid i vaskeri og tørkerom skal utføres mellom 08:00 og 20:00*

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

Vedtak: Styrets forslag vedtatt

8.3 Arbeidsoppgaver for vaktmester

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

2.Vaktmesterne har mange oppgaver/gjøremål. Er det noen av disse Styremedlemmene kan gjøre?

Vaktmesteren trenger ikke kjøre å hente varer/ materiell for eks..Dette kan eventuelt Styremedlemmer gjøre eller det kan bli en form for dugnad. Det finnes sikkert flere andre oppgaver som kan delegeres.

Styrets kommentar:

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

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

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

Vedtak: Tatt til orientering

8.4 Kommunikasjon til beboere

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

3.Info. til Beboere/Andelshavere.(Stemmes over).

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

Styrets kommentar: Det er alltid utfordrende å få ut informasjon til alle beboere, og erfaringsmessig har det vist seg at elektronisk kommunikasjon fungerer svært bra. Beboerne får da melding i BOB-appen, på epost og/eller på SMS. For generell informasjon til beboere bruker styret også fortrinnsvis oppslagstavlene i oppgangene fremfor å legge ark i hver enkelt beboers postkasse, for også å nå de beboerne som har reservert seg mot digital kommunikasjon. At folk ikke sjekker oppslagstavlen fordi de ikke kommer seg ut, er et svakt argument, all den tid oppslagstavlen er plassert ved siden av postkassene. Beboerne har også et selvstendig ansvar for å følge med på den informasjonen som blir sendt ut.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å informere beboerne på den måten som styret finner hensiktsmessig

Vedtak: Styrets forslag vedtatt

8.5 Oppstart av arbeid om morgenen

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

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

Styrets kommentar: Styret har ingen innvendinger til dette.

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

Vedtak: Beholder dagens ordensregler.

8.6 Parkering for arbeidere

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

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

Styrets kommentar: Praksis har vært at selv om parkering utenfor oppmerkede felt i utgangspunktet ikke er tillatt, så har vi ikke bøtelagt håndverkerbiler som står parkert utenfor inngangene fordi det som oftest er hensiktsmessig for både beboerne og håndverkerne. De skal selvfølgelig ta hensyn til at ferdsel ikke skal hindres, og dette blir som oftest fulgt opp. Dersom generalforsamlingen ønsker det, kan styret sørge for at parkeringsreglementet blir håndhevet strengere, med de fordeler og ulemper det medfører.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å sørge for at parkeringsreglementet blir håndhevet strengere, også for håndverkere.

Annet forslag til vedtak fra salen: Reglene forblir uendret.

Vedtak: Reglene forblir uendret.

8.7 Ansettelse av sommervikar

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C

6.Sommerhjelp. (Stemmes over).

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

Styrets kommentar: Styret er litt usikre på hva forslagsstiller her mener. Hvis han tenker på den formelle ansettelsen, så er dette en sak mellom styreleder og den ansatte, da det er styreleder som har det juridiske ansvaret. Hvis han tenker på at vaktmester bør ha det avgjørende ordet for hvem som skal tas inn, så er dette selvfølgelig allerede praksis. Når det gjelder opplæring, så er det allerede vaktmester som står for denne.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen avviser saken.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt

8.8 Grilling på altan

Forslag fra Per Christian Johnsen, Elvenesveien 13C *7.*

***Grilling på Altan**. (Stemmes over).*

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

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

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

Nytt forslag til vedtak fra salen: Forbyr bruk av kull på altanene.

Vedtak: Forbud mot bruk av kull til grilling på altanene.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

ORDENSREGLER

1/11-1992

Revidert 27/4-2005, 11/1-2016, 3/10-2021, 7/2-2024, 1/6-2026

I

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

II

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGETS BYGG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Det er tillatt å grille på balkongene med gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullfyrt grill er forbudt. Gass skal oppbevares i tråd med retningslinjer fra brannvesen og Direktoratet for Samfunnsberedskap.

III

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGETS UTENDØRSOMRÅDER

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

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

3. Klestørk utendørs er kun tillatt på tørkestativene.

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

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

6. Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt borettslagets gjester.

7. Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy på borettslagets område. 8.

Lekeplasser og grøntområder skal ikke skades ved lek eller ferdsel. 9. Ballspill

er kun tillatt på ballplass i den sørlige del av borettslagets område.

10. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Hundens etterlatenskaper skal plukkes opp og legges i container / bosspann.

STYRET

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

Bergen kommune kan ikke fremleie leilighetene til kommunale tjenestemenn.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 44/71/0/0
Utlistet 05. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
259494323	Grunneiendom	0	Nei	23 745,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
31840000	30	FANA. GNR 44 BNR 71, ELVENESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.03.1967		99,4 %
30140000	30	FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1959		0,2 %

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	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	12,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
30260000	30	FANA. GNR 44 BNR 22, ØVSTTUN, BJØRKÅSEN	3	-
18680000	30	FANA. GNR 47 BNR 7 MFL., LILLETVEIT, MØNSKEN BOLIGOMRÅDE	3	200504890
7700000	30	FANA. RV 14 OSVEGEN, PARSELL ELVENESVEGEN - VALLAHØGDA	3	190710680
3100100	30	FANA. GNR 44 DEL AV 732 MFL., ØVSTTUN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
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 05. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/71
Dato: 05.08.2026 Adresse: Elvenesvegen 10A

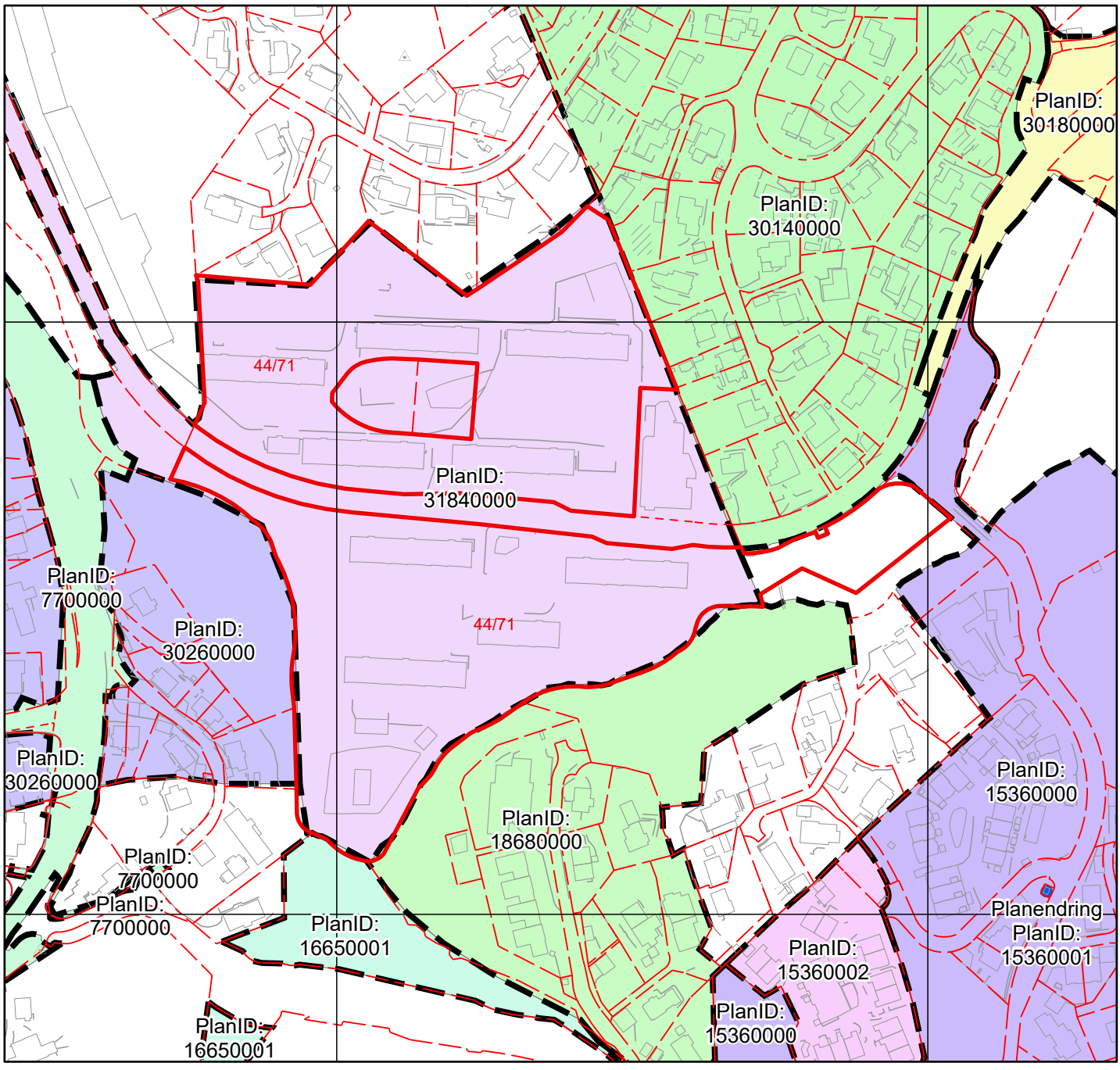
N

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

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

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

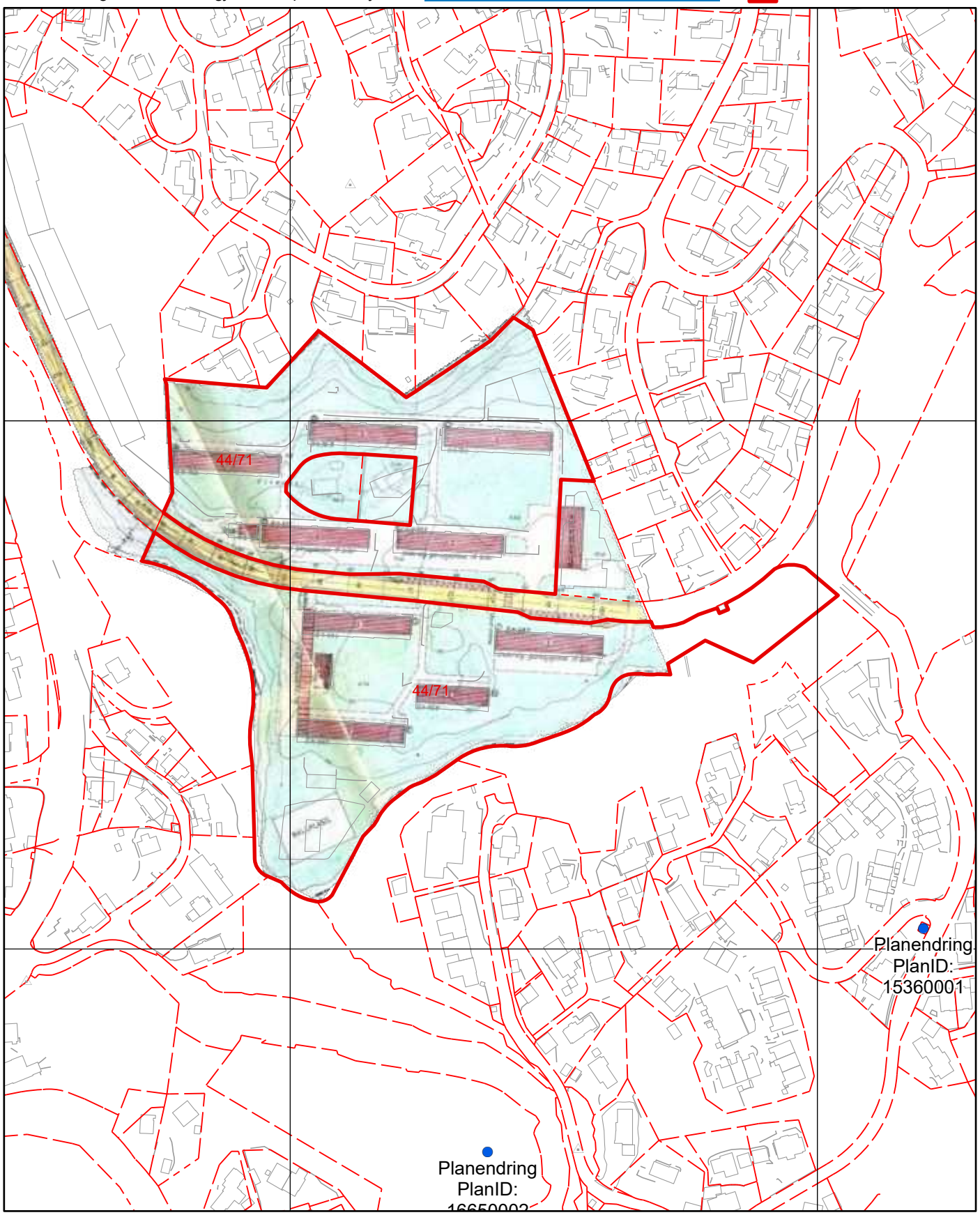
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/71
Dato: 05.08.2026 Adresse: Elvenesvegen 10A

N

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

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

Eiendomsflate



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

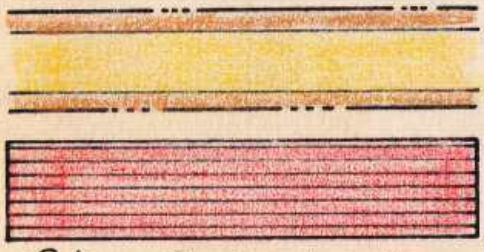
ÖVSTTUN, G. NR. 44, B. NR. 71. m/fl.

M=1:1000.

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

KOMM.DEP.TET.
05995 - 5.9.66
D.

TEGNFORKLARING:

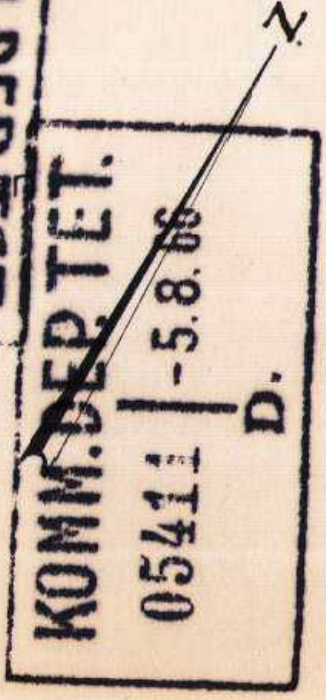


Begrensingslinje for planen.

Veggrunn.

Husplasering.

G.h: = Gesimshøyde.



KOMM.DEP.TET.
05411 - 5.8.66
D.

Nesttun i februar 1966
Reguleringssjefen i Fana.
Sven Lövik.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

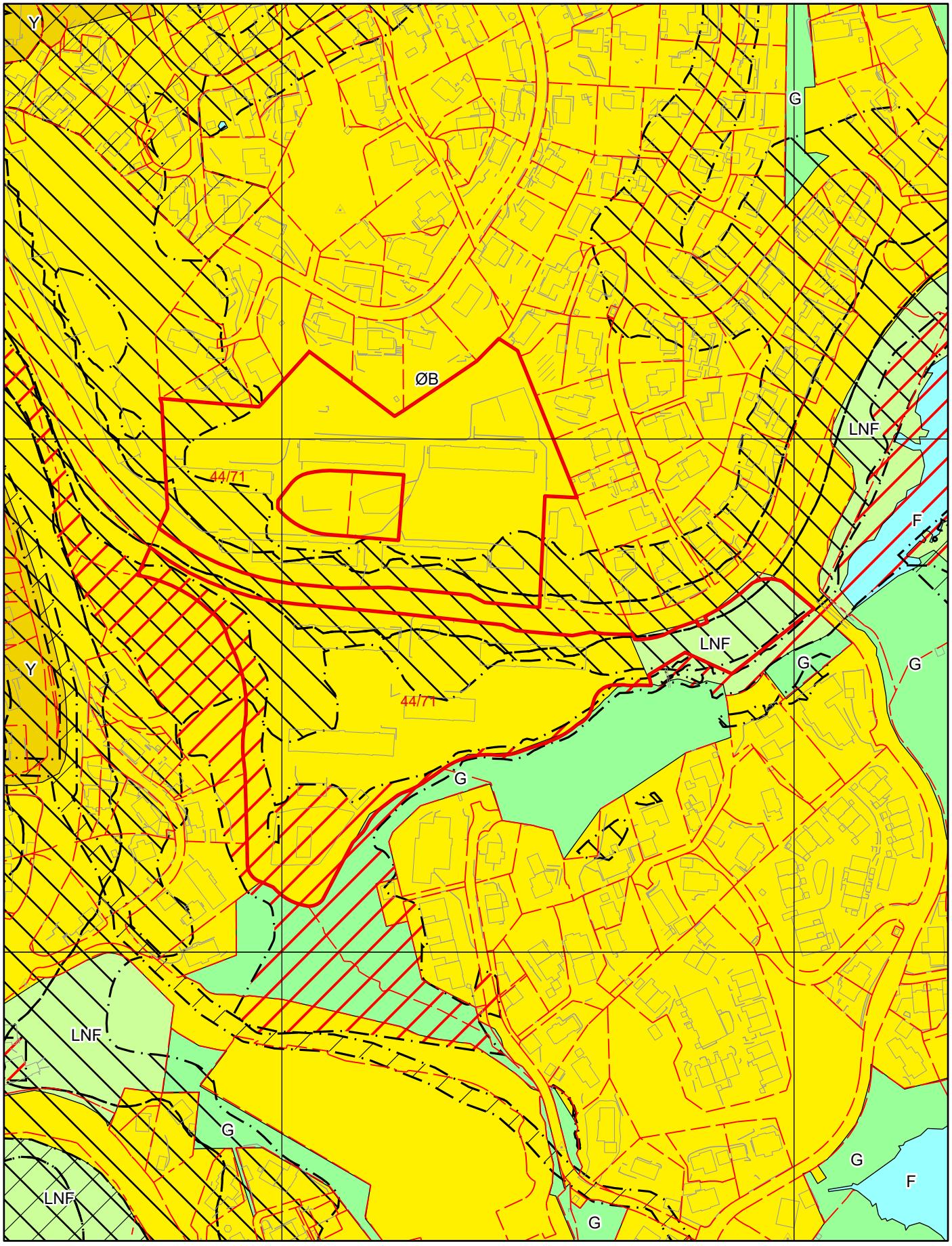
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 05.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 44/71
Adresse: Elvenesvegen 10A

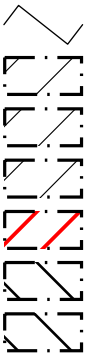
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

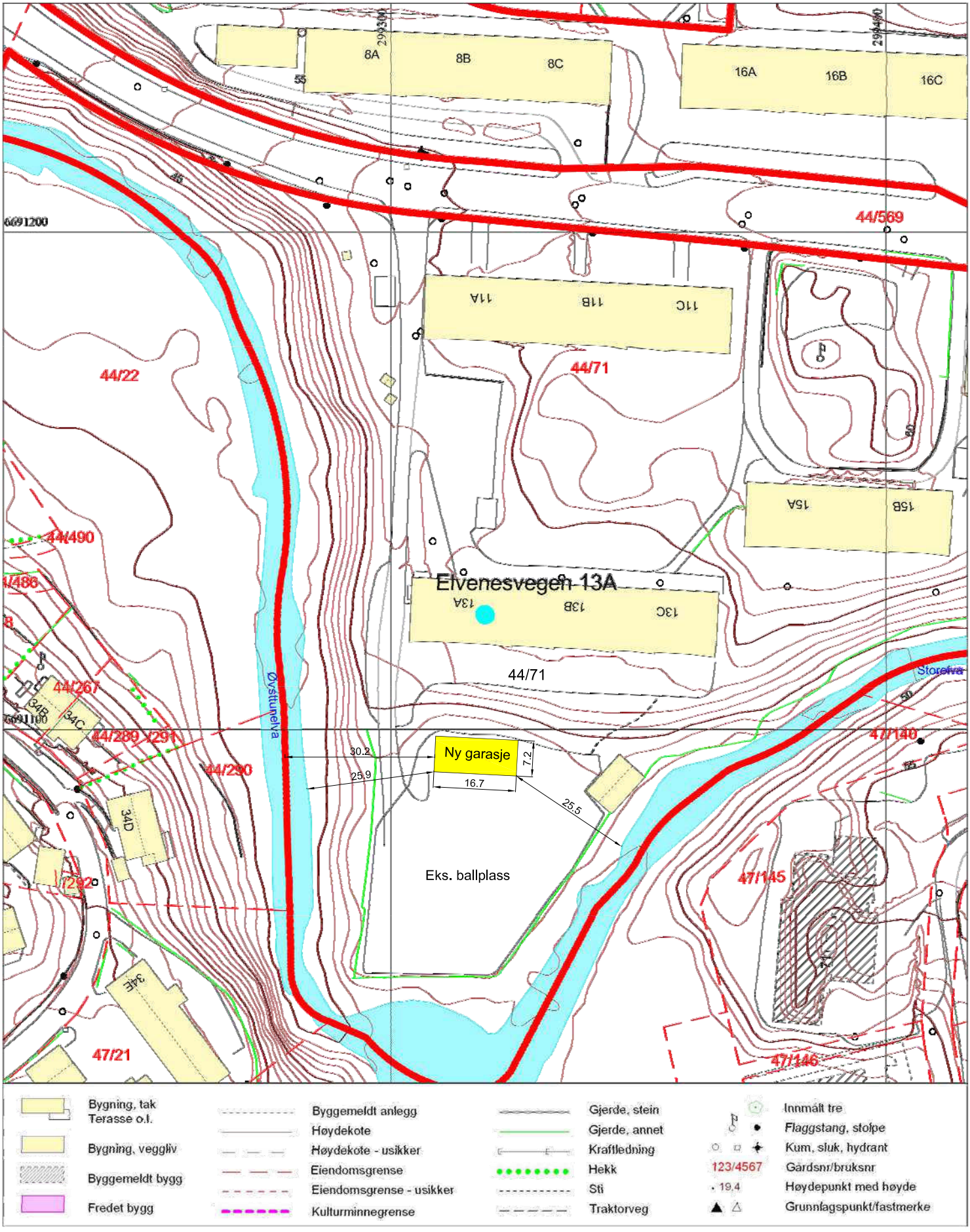
BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Etat for plan og geodata
Målestokk 1:1000
Dato: 31.03.2016

Gnr/Bnr 44/71
Adresse: Elvenesvegen 13A

Vedlegg D01
01.04.2016

N



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Elvenesvegen 10 A, 5223 Nesttun
Gnr. 44, Bnr. 71, andelsnr. 11 i ELVENES BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260190

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Sander Vikøyr

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

E-post: sander.vikoyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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