Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Elvenesvegen 6, 5223 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 44, bnr. 73

Andelsnummer 87

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1337 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VF4053

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

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

Wigum & Nielsen AS

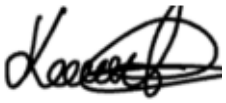
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

Wigum & Nielsen AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
To-roms Borettslagsleilighet.
Boligen ligger i byggets tredje etasje.
Bygget er oppført i 1969

Bod: Kjeller (1,8 m² og 2,3 m²)

Balkong: (9,7 m²)

Parkering: Fast biloppstillingsplass på egen tomt.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater og pusset/overflatebehandlet betong,

Takkonstruksjon:
Bygningen har flat takkonstruksjon, av betong som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende membrantekking.

Taket er ikke besiktiget.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre: (7,3 m²)
Tre-stavs laminat på gulv, brystningspanel og strie på vegger og slett malt himling.

Bad: (3,2 m²)
Fliser på gulv, malt betong på vegger og slett malt himling.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, toalett og baderomsinnredning.

Soverom: (11,5 m²)
Tre-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Stue: (21,1 m²)
Tre-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Kjøkken: (7,2 m²)
Vinylfliser på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Hvitevarer:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Oppvarming:
- Vannbåren radiator ovn i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av antatt plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap ikke besiktiget.
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i fellesgang
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.
Hovedsikring på 25 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en “banketest” der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt “bom”.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

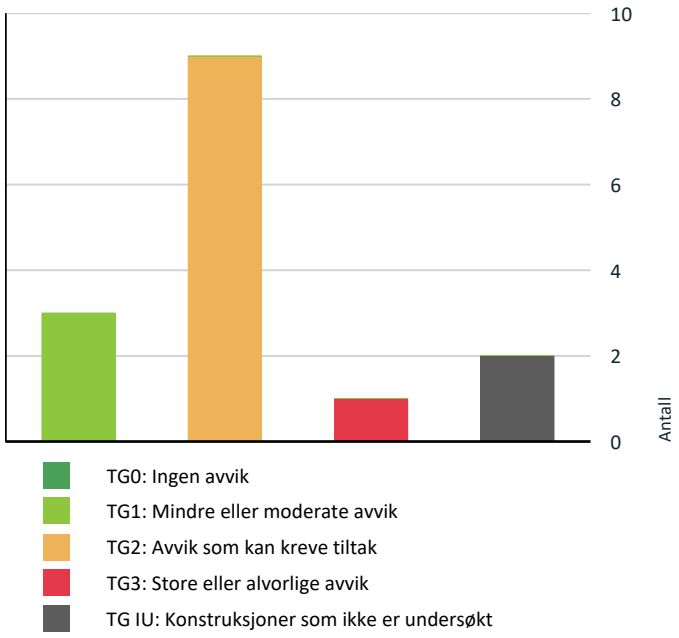
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

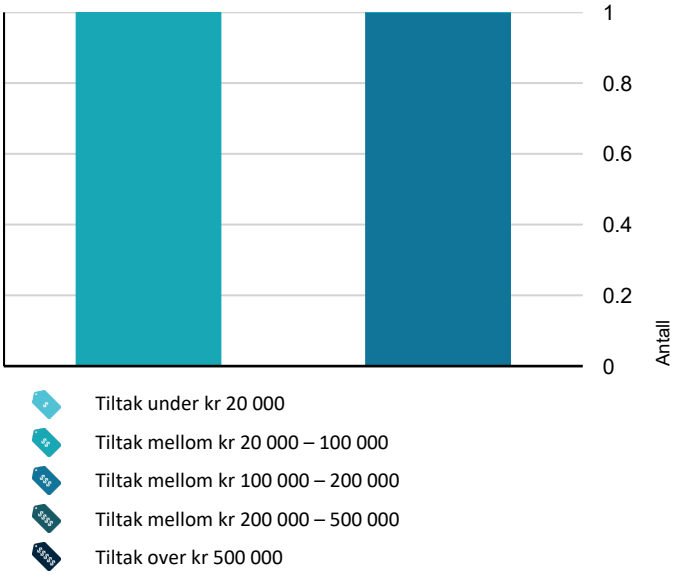
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har normal standard, ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Vinduene har malte treoverflater. Det er registrert normal alders- og værrelatert slitasje på enkelte vinduer, særlig i nedre del av karm og ramme hvor fuktbelastningen normalt er størst. Enkelte overflater har behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og begrense videre nedbrytning.

Vinduene fungerte tilfredsstillende ved stikkprøvekontroll på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til råteskader, men den registrerte slitasjen og vinduenes alder tilsier at det må påregnes økt vedlikehold og utskifting på sikt som en del av normal bygningsmessig fornyelse.

Forholdet vurderes som alders- og bruksrelatert, og er i samsvar med forventet slitasje for malte trevinduer fra byggeperioden.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av registrert slitasje, vedlikeholdsbehov og forventet redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket mot videre fuktbelastning og forlenge levetiden.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i treverk.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

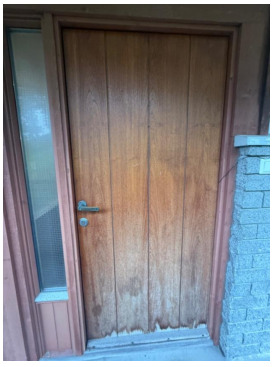
• Det er registrert normal slitasje og brukspåvirkning på dører, særlig i nedre del av dørblad og karm hvor belastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i samsvar med forventet slitasje på malte tredører over tid.

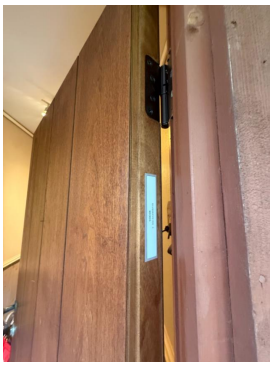
Det ble ved befaring ikke registrert tegn til råteskader, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og hindre videre nedbrytning som følge av fukt og normal bruk.

På bakgrunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov gis dørene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket og bidra til å forlenge levetiden på dørene. Videre anbefales kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Slitte eller harde pakninger bør skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.







TG 1 Balkong

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 9,8 m².
Rekkverkshøyden er målt til 108 cm.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert åpning i enkelte skjøter i parkettgulvet / laminatgulvet, hvor bord har glidd noe fra hverandre. Slike forhold kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i treverket ved variasjoner i temperatur og luftfuktighet over tid. Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter, men gir et avvik fra normalt forventet overflateutførelse.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales normalt vedlikehold av overflater etter behov, herunder reparasjon og eventuell utskifting av slitte materialer.

Tiltakene vurderes som overflatemessige og av estetisk karakter, og kan utføres i forbindelse med oppussing eller ved ønske om standardheving.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malt strie.
Himlingene har malte, glatte flater.



Overflater entre

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte mindre gliper mellom gulv og listverk, samt små høydeforskjeller i gulvflaten som følge av mindre avvik i etasjeskiller. Slike forhold har hovedsakelig estetisk betydning, men kan indikere naturlige bevegelser og noe ujevnhet i underlaget.

Det bemerkes at denne typen avvik er vanlig og må påregnes i eldre boliger, hvor konstruksjoner og materialer har hatt naturlig bevegelse og svinn over tid. Tiltak er ikke påkrevd, men utbedring kan vurderes ved rehabilitering eller ved ønske om bedre estetisk resultat.

Forholdet vurderes til TG2, da det foreligger avvik fra dagens krav til planhet og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dørene er av eldre dato.
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje og elde. Det er registrert overflateslitasje og normal alderspåvirkning på enkelte dører og karmer.
Dørene vurderes å være funksjonelle ved befaringstidspunktet, men alder og slitasje tilsier redusert standard sammenlignet med dagens nivå.
TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og justering av dørblad/beslag ved behov.
Utskifting kan påregnes over tid som følge av alder, slitasje og ønske om standardheving.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3. Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1970 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det ble under befaringen påvist manglende silikon mellom benkeplate og vegg.
Det ble ikke påvist noe fuktighet.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

• Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring.
Innredningen fremstår med noe slitasje i overflater og komponenter som følge av alder og normal bruk. Slike forhold er vanlig for kjøkken som har vært i bruk over lengre tid.

For kjøkkeninnredninger ligger forventet levetid normalt rundt 20 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. På bakgrunn av registrert slitasje og alder vurderes kjøkkenet å ha et oppgraderingsbehov på sikt.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Røropplegget må utbedres av faglært rørlegger. Overflater har behov for vedlikehold og oppgradering på sikt.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det ble gjennomført test av ventilator under befaringen, avtrekket fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er oppdatert i nyere tid til PP-plastrør.

Avløpsrør fra installasjoner ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av materialet. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
badet har el.avtrekksventil/mekanisk ventilasjonsanlegg og kjøkken har ventilator med avtrekk ut. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på baderom.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Vannbåren felles sentralvarme med en eldre radiatorovn i stue.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installeringstidspunkt eller tidspunkt for total rehabilitering er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Branntekniske forhold er vurdert gjennom visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler ved befaring. Vurderingen omfatter blant annet rømningsmuligheter, brann- og røykvarslere, slokkeutstyr og øvrige forhold som er synlige og relevante innenfor rammene av en tilstandsrapport. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller en fullstendig branntekniske gjennomgang opp mot gjeldende forskriftskrav. Eventuelle avvik eller mangler som er registrert ved befaring er omtalt under de aktuelle bygningsdelene.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

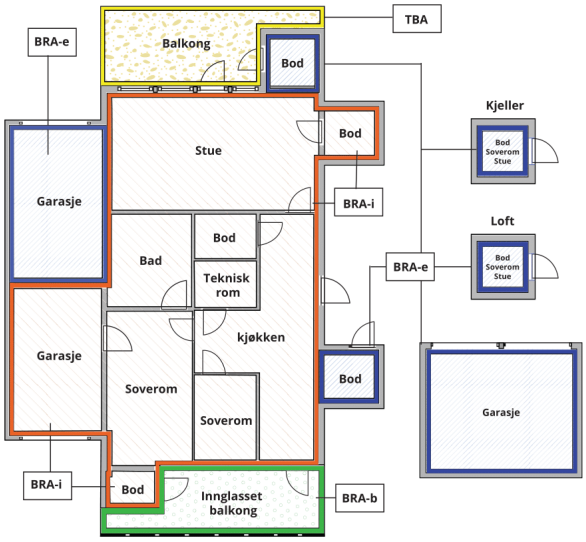
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	52			52	10
Kjeller		4		4	
SUM	**52**	**4**			**10**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Entré, soverom, bad, stue, kjøkken		
Kjeller		Utvendig bod	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Mindre måleavvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at kravene til måleverdig areal etter NS 3940 ikke nødvendigvis sammenfaller med kravene i byggteknisk forskrift, plan- og bygningsloven eller godkjent bruk etter bygningsmyndighetenes vedtak.
At et areal er måleverdig og medtatt i rapportens arealoppsett, innebærer derfor ikke i seg selv at arealet er godkjent for den aktuelle bruken.

Godkjent bruk av rom og arealer fremgår normalt av godkjente/stemplede byggetegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller annen dokumentasjon fra bygningsmyndighetene. Dersom slike dokumenter ikke er fremlagt eller tilgjengelige ved rapportens utarbeidelse, er vurderingen av rombruk og eventuelle avvik mot godkjente tegninger begrenset.
Arealene er oppgitt etter gjeldende arealbegreper i NS 3940, herunder BRA-i, BRA-e, BRA-b og TBA der dette er relevant.
BRA er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til takstbransjens retningslinjer.

Eventuelle romarealer som er oppgitt for de enkelte rom, utgjør boligens netto romareal. Dette vil kunne avvike fra bruksarealet, da bruksareal også omfatter areal som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende konstruksjoner.

Romhøyde målt i Stue: 2,52 m, gang: 2,51 m, bad: 2,44 m, Soverom: 2,51 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	44	73		0	23540.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elvenesvegen 6

Hjemmelshaver
Øvsttun Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0306/ØVSTTUN BORETTSLAG	948882450	H0306		Abushabab Jeanette Yasmina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
87

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Nesttun med gode solforhold og kort avstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Lagunen, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Eiendommen

Parkering: Fast biloppstillingsplass på egen tomt.

Egenskaper: I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav.
Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.
Begrensninger: Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat: Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå: Bygningen er oppført i 1969, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering: Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	
2	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260287
Addresse	Elvenesvegen 6		
Postnr.	5223	Sted	NESTTUN
Selgers navn	Jeanette Sinnerud		

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?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dar vært en liten vannlekkasje i rør under vask på badet sommer/høst 2026. Denne feilen ble raskt utbedretog vi har ikke hatt problemer med lekkasje siden.

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

Beskrivelse:

Det har vært en liten vannlekkasje fra vask på kjøkken. Dette ble utbedret for ca. 2 mnd siden og det har ikke vært noen problemer siden.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovering av rør og sluk i hele borettslaget ble utført i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Olimb Rørfornying

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

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

Beskrivelse:

Det har vært observert sølvkre på badegulv ved en eller to anledninger. Flere år siden det er blitt observert

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

Øvrige kommentarer:

List som den ene dusjdøren er festet i er forsterket med 4 betongskruer da listen var i ferd med å løsne. Dette er mer enn 5 år siden og vi har ikke hatt noe problemer etter det

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.10.2026

Signert av *Jeanette Sinnerud*

Initialer selger:
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Elvenesvegen 6, 5223 NESTTUN**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371389**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139719646**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0306**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **139,07**

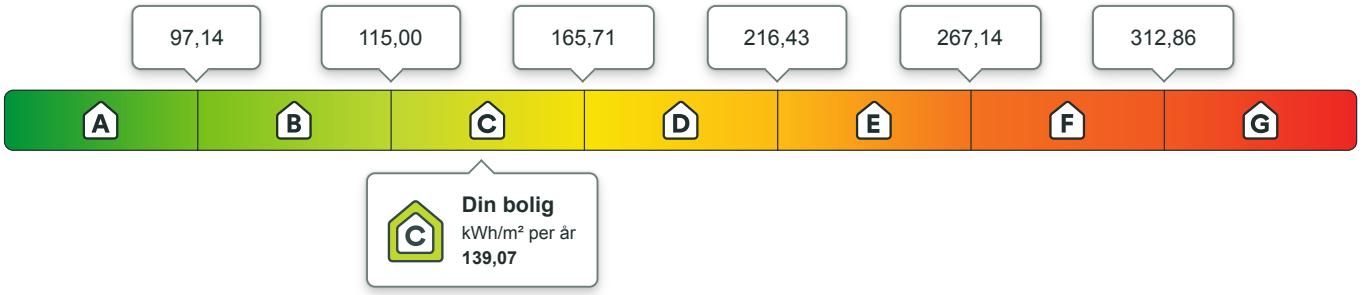
Elvenesvegen 6, 5223 NESTTUN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 837,50	**135,19**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Elvenesvegen 6, 5223 NESTTUN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Elvenesvegen 6, 5223 NESTTUN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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



Ordensregler Øvsttun borettslag

Revidert februar 2026

ORDENSREGLER FOR ØVSTTUN BORETTSLAG

sine bygg med utendørs områder – revidert og gjort gjeldende fra 12. desember 1988, revidert februar i 2026.

1. ALMINNELIGE REGLER.

1. Alle som bor i borettslagets bygg skal bidra til ro, orden og renslighet. Beboer plikter å følge opp de til enhver tid gjeldende ordensregler for byggene med utendørs områder. Vedkommende andelseier, leier, er ansvarlig for at alle som bebor leiligheten følger ordensreglene.

   Brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse.

2. Fellesganger, trappeoppganger og fellesrom skal til enhver tid være ryddige. Ski, kjelker og llignende skal plasseres i privat bod. Hensatte uvedkommende ting i sykkelboden eller andre fellesrom og ganger blir fjernet og kassert. Hver andelseier holder rent utenfor sin inngangsdør. Det er ikke tillatt å lade el.kjøretøy – elektriske rullestoler er unntatt.

3. Fellesganger er ikke oppholdsrom, og lek og unødvendig opphold i gangene må ikke forekomme. Enhver ferdsel i trapper og ganger skal for øvrig skje i samsvar med ro, orden og renslighet.

4. Det er ikke tillatt å benytte branntrappene etter kl 22.00*. Disse trappene bør benyttes minst mulig.

5. Låsing, slukking.

   Etter kl 18.00 skal alle ytterdører være stengt og lyset i gang, fellesrom og bakaltan skal være slukket etter kl. 23.00.

6. Ro.

   Etter kl 2300 skal det være ro i huset. Bruk av TV, radio, stereoanlegg, musisering og annen lyd må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige leieboere.

   Når en har selskap eller lignende tar en selvsagt hensyn til sine naboer!

   NB.Hamring, banking og boring bør ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det ikke forekomme.

7. Husdyr.

De som vil holde hund eller katt, skal gi styret beskjed om dette. Leierne har rett til å holde husdyr, men såfremt dette fører til ulempe for leieboerne og til brudd på borettslagets regler for ro og renslighet, kan styret forlange at husdyrholdet opphører. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. NB ! Renslighet. Ekskrementene må fjernes.

8. Boss.

Beboerne skal sortere papp/papir, plast og restavfall hver for seg. Papp/papir i container ved innkjørsel. Plast i merkede plastsekker og restavfall i dunkene med grønne lokk.

Alt annet enn brennbart avfall (treverk, glass, metall osv) skal leveres på gjenvinningsstasjon.

Det er ikke tillatt å sette boss på altanene. Altanene skal til enhver tid være ryddige, da dette er en rømningsvei og slik at borettslaget kan utføre nødvendig vedlikehold.

Reklame skal IKKE ligge å «slenge» i oppgangene. Andelseier må selv kaste sin reklame som kommer i posten.

9. Vaskeri

Vask hverdager: Tørk hverdager:

08:00 – 20:00 08:00 – 22:00

Vask lørdag: Tørk lørdag:

08:00 – 18:00 08:00 – 20:00

Vask søndag/helligdager: Tørk søndag/helligdager: STENGT

STENGT

Polett kjøpes av vaktmester.

Vaskeriet står til leieboers benyttelse. En kan føre seg opp på tavlen til vasking. Vaskeperiodene er slik:

kl 08:00 – 12:00 kl 12:00 – 16:00 kl 16:00 – 20:00

Siste periode bør reserveres de som er i jobb og ikke kan benytte vask tidligere på dagen.

Tørketromlene benyttes til og med 1 time etter vaskeperiodene, men viften må være avslått kl 20:00. Lørdager slutt kl 18:00.

NB: Renhold < --> **Se oppslag** < --> Maskinbruk

Andelseiere som har vaskemaskin i egen leilighet oppfordres til å holde seg

innenfor vaskeriets tider av hensyn til naboer.

10. Altanene

Det er ikke tillatt å banke eller riste matter, tepper, sengetøy og lignende på altanene eller i vinduene. Klestørk på altanene må ikke være synlig.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på altanene.

NB. Ekstraantenner på altanene må være minst mulig synlige. Parabolantenner er ikke tillatt.

11. Nøkler.

Nøkler til leilighetene kan bare anskaffes via vaktmester. Ved fraflytning skal samtlige nøkler leveres til den nye eieren av leiligheten + denne boka.

12. Ansvar for leiligheten m.m.

Leieren, andelseieren, er ansvarlig for leiligheten og tildelt utrom, og plikter å sørge for nødvendig vedlikehold. Leieren skal også påse at leiligheten og utrommene er ordentlig stand. All skade på disse ting erstattes av leieren.

13. Utendørsområder, lekeplass, vei og grøntanlegg.

Utendørsområdene skal til enhver tid være ryddige og brukes til de bestemte formål.

Det er ikke tillatt å drive med aking, skateboard i bakken eller veien foran blokkene. Skateboard skal ikke brukes på taket mellom blokkene. Ballspill må ikke foregå på lekeplassen.

Inngangspartiet skal holdes ryddig og fritt for boss. Det er kun biler og motorsykler som tillates oppstilt utenfor blokkene.

Det skal ikke kastes sigarett / snus utenfor inngangspartiene.

14. Dugnad

Dugnadsbetaling godtgjøres for tiden med kr. 200,- pr. time. Ønsker du/dere å jobbe dugnad – ta kontakt med styret, eventuelt vaktmester.

15. Bilparkering.

Leieboernes biler parkeres på de tildelte plasser. Det er ikke tillatt å bytte plass uten samtykke fra vaktmester.

Opprykk til «bedre plass» skjer etter parkeringsansenitet. De som ønsker å bytte plass må ta kontakt med vaktmester.

Enhver tilsmussing av parkeringsplassen og gaten/veien eller forårsaket av bilen eller dens eier/bruker, er bileierens ansvar. Bileieren plikter å gjøre rent igjen etter seg/bilen. Det er ikke tillatt med bilreparasjon (eller bilvask) på

oppstillingsplassene ved A-B og C-blokkene. Det henstilles til bilbrukerne å ikke ha motoren unødvendig i gang utenfor blokkene (forurensing). Snuplass utenfor C-blokken.
Parkeringsplassen er nedenfor Elvenesvegen mot elven. Det er ulovlig å sette fra seg bil på parkeringsplassen for et lengre tidsrom.

En kan søke styret om tillatelse til langtidsparkering. Bilvrak / uregistrerte biler tillates IKKE.

Andelseier er ansvarlig for at gjester ikke parkerer ulovlig utenfor blokkene på andres plasser. Dette kan medføre at bilen taues bort!

Det skal ikke parkeres på snuplass ved nr. 6

Vi henstiller beboere som finner sin tildelte plass opptatt om ikke å bli stående å tute utenfor blokkene. Send heller en klage med bilnr. til styret, så vil vi ta saken opp med aktuell andelseier.

16. Styrets sammensetning

Styreleder
4 styremedlemmer
2 varamedlemmer

Henvendelse til styret kan legges i styrets postkasse i blokk 6 eller sendes på e-post til ovsttun.brl@gmail.com

Generalforsamling er på våren
Oppslag kommer i oppgangene om dato. Frist for innlevering av saker til generalforsamlingen er ca. en måned før.

Andelseierne oppfordres til å møte på generalforsamlingen.

17. HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

Et av styrets medlemmer er HMS-ansvarlig som sammen med vaktmester tar jevnlige vernerunder i borettslaget.

18. Vaktmester:

Henning Solheimsnes

Elvenesveien 6 Leil. 112 Tlf. 977 72 253

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

Øvsttun Borettslag

Dato: 06.05.2026 kl: 18.00
Sted: Logoskirken (Tidl. Nesttun Bedehus)

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted, Nesttun 21.04.2026

Øvsttun Borettslag

Trond Bøe Nybo (styreleder)

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Øvsttun Borettslag, 06.05.2026

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 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Styret foreslår en indeksregulert økning av styrehonorar.

Styremedlemmer (kr. 86.100, - år 2025) økes til kr. 89.200.- år 2026
Styreleder (kr. 143.100,- år 2025) økes til kr.148.300,- år 2026

Styreleder og styremedlemmer er justert fra forrige generalforsamling (2025).

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre

Valgkomiteens forslag til kandidater til styret 2025.

Styreleder:

- Trond Bøe Nybo, blokk 2 (ikke på valg)

Styremedlemmer:

- Medina Bajrektarevic, blokk 6 (ikke på valg)
- Annlaug Strømme, blokk 6 (velges for 2 år)
- Børre Larsen, blokk 4 (velges for 2 år)
- Andrea Våge Aasen, blokk 6 (velges for 2 år)

Varamedlemmer:

- Anniken Olsen, blokk 4 (velges for 1 år)
- Eva Fjellby, blokk 4 (velges for 1 år)

Det var ingen til stede på generalforsamlingen 2025, som ønsket å stille som kandidat til ny valgkomite for 2026.

Eva Fjellby påtok seg senere rollen som valgkomite for 2026.

7. Andre/Innkomne saker

Ingen innkomne saker innen frist.

Nesttun 21.4.2026
STYRET I ØVSTTUN BORETTSLAG

RAPPORT FRA STYRET I ØVSTTUN BORETTSLAG FOR 2025

1. Lagets virksomhet

Øvsttun borettslag har i henhold til vedtektene til hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve, forestå oppførelse av eller oppføre boligbygg og leie ut boligene til andelseierne. Lagets bygningsmasse, som inneholder i alt 106 leiligheter fordelt på 3 sammenhengende boligblokker, ble oppført i 1969/70. Laget forvalter i dag gnr.44 bnr.73 i Bergen kommune med påstående bygninger, med beliggenhetsadresse: Elvenesveien 2-6.

Det har ikke vært skade på person som har direkte sammenheng med lagets drift som påvirker det ytre miljø.

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Trond Bøe Nybo
Nestleder:	Medina Bajrektarevic
Styremedlem:	Mari Buue Andersen
Styremedlem:	Anlaug Marie Strømme
Styremedlem:	Ruben Hansen
Varamedlemmer:	Camilla Hanstvedt og Eva Fjellby

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter hvor i alt 115 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

2.3 Saker som har vært behandlet

Rørfornyingsprosjektet er nå ferdig og overlevering skjedde fredag 29.08.2025 kl 10:00.

Vi har i 2025 utført en god del rydding av skog på baksiden av blokkene. Deler av arbeidet er utført av Bjørnafjorden hage og anlegg, men en god del er også utført på dugnad.
Arbeidet vil fortsette også i 2026.

Vi har fått malt alle vegger i gang inn mot boder og styrerom i nr. 6. Dette arbeidet er utført på dugnad.

Vi har også fått fjernet all mose fra taket på første lavblokk (nr. 2).
Alle dreneringskanaler på bakside av blokker er også renset for løv og annet skitt. Busker og kratt langs disse er også fjernet.
Store kampesteiner som var rast ned fra fjellet i bakkant av dreneringskanal og blokkerte for vannet er nå knust og fjernet. Arbeidet er utført på dugnad.

Styreleder og vaktmester har vært på befaring i sjakt på bakside av blokkene, der ble det avdekket store rustskader på ytterkappe til inntakskablene for strøm til blokkene.
Styreleder tok kontakt med BKK for å få avdekket ansvarsforholdet til disse kablene.
Det ble arrangert ny befaring sammen med montør fra BKK.
I etterkant av dette bekreftet BKK at det er dem som har ansvar for disse kablene helt frem til der hvor de forsvinner inn i vårt koblingsrom.
Det vil imidlertid ikke bli gjort noe med dem pr. nå, da skadene ikke ble oppfattet som så alvorlige av BKK at de må byttes. De ligger for så vidt beskyttet for ytre mekanisk påvirkning, men har store rustskader i ytre metallkappe da de ligger i et ganske fuktig miljø.

Våre 3 heiser volder oss mye ekstra bry og vedlikehold for tiden.
Vi har hatt store problem med fukt i alle heissjakter, dette har vært påpekt flere ganger av Norsk heiskontroll.
Vi har engasjert EPS fuktsikring for å ta seg av dette, de har montert fuktfjerningsutstyr i heissjaktene for å løse problemet. Heissjaktene i nr. 2 og 6 viser gode resultater etter dette.
Heissjakt i nr. 4 har fremdeles mye vanninntrengning og her må det gjøres ytterligere tiltak.
Dette arbeidet vil fortsette i 2026.

TKE har lukket alle avvik påpekt av Norsk heiskontroll i heis nr. 2, 4 og 6 og disse er nå friskmeldt.

Heis i nr. 2, 4 og 6 har nå fått ny 4G alarm.
Disse har tidligere benyttet 2G (GSM)-teknologi. Dette nettet er nå under nedstengning.

Ladeanlegg El-bil
Vi har i 2025 inngått avtale med Aneo Mobility AS om administrasjon og drift av vårt ladeanlegg. Avtalen trådde i kraft 1.12.2025.
De overvåker nå anlegget for eventuelle feil, samt tilbyr kjøp eller leie av nye ladere for nye brukere og fakturerer direkte til de som har tegnet et lade abonnement.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Male gulv, bla. alle bossrom, utenfor alle bossrom, gang inn mot boder i nr. 4 og 6 samt vaske og tørkerom nr. 4 og 6.
(allerede utført av Hordaland maler service AS)

Reparasjon og oppretting av gjerde både foran og bak blokkene.
(påbegynt av Garda sikring AS)

Rens av ventilasjonsanlegget alle blokkene.
(Nordspec AS)

Fjerning av større trær og rotvelter.
(Bjørnafjorden Hage & anlegg)

Utskifting av defekte plater på altaner der dette er nødvendig.

Fortsette med oppgraderingen av lys.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 3 blokker, fordelt på:
4 stk. 4 – roms leil.
14 stk. 3 – roms leil.
34 stk. 3 - roms leil.
38 stk. 2 – roms leil.
7 stk. 2 – roms leil.
8 stk. 1 - roms leil.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 225.554.129,- i forsikringsselskapet Boligbyggelagenes Partner. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.**

Egenandel ved skader vil i 2026 utgjøre kr. 15.000,-
Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med vaktmester på telefon 977 72 253, og melde inn skade på BOB sine hjemmesider.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025/26 har 8 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Leil.nr	Ant. Rom	Overtakelsesdato	Salgssum	Blokk
42	1	12.06.2025	2.500.000	4
78	2	01.08.2025	2.750.000	6
10	1	01.08.2025	2.550.000	2
14	2	17.12.2025	3.010.000	2
95	2	19.09.2025	2.750.000	6
97	4	15.12.2025	3.340.000	6
17	2	01.02.2026	2.630.000	2
82	3	12.12.2025	3.350.000	6

Juridiske andelseiere eier 9 av boligene. (Juridiske andelseiere er i hovedsak alle eiere som ikke er privatpersoner, eks stat og kommune)

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025.

Regnskapet er pr. 31. desember 2025 gjort opp med et negativt resultat på kr. 1 172 136, mot et budsjettert negativt resultat på kr. 1 578 620.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 12 707 608

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden.
På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen
Styret vurderer derfor at borettslagets faktiske egenkapital er positiv.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene.

Denne har i perioden vært positiv med kr. 857 032.

Borettslaget har pr. 31.12.25 disponible midler på 2 444 238.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det har i løpet av året vært utført en god del dugnadsarbeid. Blant annet rydding av skog bak nr. 4 og nr. 6 samt maling av vegger i kjeller nr. 6

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det er ingen forhold som har oppstått etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Det er ingen forhold som endrer forutsetningene for fortsatt drift.

7. Arbeidsmiljø

Det har ikke vært skade med sykefravær i 2025.

HMS-leder Medina Bajrektarevic og vaktmester Henning Solheimsnes har vært ansvarlig for HMS arbeidet i perioden.

8. Likestilling

Dersom borettslaget har ansatte:
Borettslaget har totalt 1 ansatt – vaktmester Henning Solheimsnes.

Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø

Det forurenses ikke mer enn normalt i borettslaget. Vanlig husholdningsavfall og plast blir hentet etter avtale med BIR. I 2026 starter vi opp med sortering av matavfall. Det finnes 2 papircontainere og en container for glass og metall for borettslaget Annet avfall må beboerne selv få fraktet til BIR sitt gjenvinningsanlegg.

Nesttun den 21. april 2026
Styret i Øvsttun borettslag

Trond Bøe Nybo	Medina Bajrektarevic	Anlaug Strømme

Ruben Hansen

Mari Buue Andersen

Camilla Hanstvedt

Eva Fjellby

Øvsttun Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Øvsttun Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 297 434	8 116 188	8 188 410	8 999 870
Andre inntekter	3	20 827	39 431	30 000	30 000
Sum inntekter		**8 318 261**	**8 155 619**	**8 218 410**	**9 029 870**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	640 423	453 558	611 000	703 500
Styrehonorar	5	233 400	235 500	225 000	229 200
Arbeidsgiveravgift		127 773	92 413	117 500	129 000
Avskrivninger	6	123 651	123 651	123 650	57 200
Felles strøm og varme		99 134	127 514	128 000	103 000
Kostnader fellesmåling energi		1 860 399	1 824 541	1 863 100	2 031 890
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 195 821	1 033 946	1 380 000	1 315 000
Andre driftskostnader	7	1 173 373	1 142 251	1 064 400	1 159 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	46 021	56 809	32 000	54 000
Vedlikehold	9	695 285	348 172	655 000	655 000
Rehabilitering	10	1 298 653	4 744 073	1 500 000	0
Forretningsførsel		237 782	230 049	227 300	239 250
Revisjonshonorar		33 650	20 600	21 780	22 500
Kontingent		39 900	39 700	39 700	45 300
Forsikring		385 742	331 297	385 750	464 800
Sikringsfond		8 615	8 546	8 600	9 000
Sum driftskostnader		**8 199 623**	**10 812 619**	**8 382 780**	**7 217 740**
Driftsresultat		**118 638**	**-2 656 999**	**-164 370**	**1 812 130**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		96 358	232 065	0	0
Andre renteinntekter		109 585	132 327	115 050	87 680
Sum finansinntekter		**205 943**	**364 392**	**115 050**	**87 680**
Rentekostnader lån		1 495 767	1 658 873	1 529 300	1 474 980
Andre rentekostnader		951	91	0	0
Sum finanskostnader		**1 496 717**	**1 658 964**	**1 529 300**	**1 474 980**
Resultat av finansposter		**-1 290 774**	**-1 294 572**	**-1 414 250**	**-1 387 300**
Resultat		**-1 172 136**	**-3 951 571**	**-1 578 620**	**424 830**
Til/fra udekket tap		-1 172 136	-3 951 571	0	0
Sum disponeringer		-1 172 136	-3 951 571	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Øvsttun Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	13 453 446	13 453 446
Tomt	11, 12	655 960	655 960
Andre driftsmidler	6	102 085	225 736
Sum varige driftsmidler		**14 211 491**	**14 335 142**
Lån individuell finansiering	13	1 859 228	2 115 126
Sum finansielle anleggsmidler		**1 859 228**	**2 115 126**
Sum anleggsmidler		**16 070 719**	**16 450 268**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		562 186	506 406
Andre fordringer		91 049	77 286
Sum fordringer		**653 235**	**583 691**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 933 118	3 733 773
Skattetrekk		27 127	24 397
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 960 245**	**3 758 170**
Sum omløpsmidler		**3 613 480**	**4 341 861**
SUM EIENDELER		**19 684 199**	**20 792 129**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Øvsttun Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		**10 500**	**10 500**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-12 718 108	-11 545 972
Sum opptjent egenkapital		**-12 718 108**	**-11 545 972**
SUM EGENKAPITAL	**14**	**-12 707 608**	**-11 535 472**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 15	29 394 065	27 744 446
Borettsinnskudd	12	1 828 500	1 828 500
Sum langsiktig gjeld		**31 222 565**	**29 572 946**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		91 049	83 774
Leverandørgjeld		687 947	2 283 823
Skyldige off. myndigheter		86 308	80 223
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		290 983	283 886
Påløpne renter		8 134	8 414
Annen kortsiktig gjeld		4 821	14 535
Sum kortsiktig gjeld		**1 169 241**	**2 754 655**
SUM GJELD		**32 391 806**	**32 327 601**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 684 199**	**20 792 129**

Bergen,
Styret for Øvsttun Borettslag

Trond Bøe Nybo
Styrets leder

Anlaug Marie Strømme
Styremedlem

Mari Buue Andersen
Styremedlem

Ruben Hansen
Styremedlem

Medina Bajrektarevic
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 Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	5 488 164	5 488 164	5 488 160	6 036 980
3812	Utleie parkeringsplasser	44 700	45 000	45 600	44 400
3814	Brenselsinntekter	1 933 636	1 800 108	1 863 450	2 031 890
3816	TV og internett	685 926	637 908	646 200	741 600
3848	Gangvask	145 008	145 008	145 000	145 000
Sum felleskostnader		**8 297 434**	**8 116 188**	**8 188 410**	**8 999 870**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	9 527	32 378	30 000	30 000
3855	Vaskeripenger	11 300	7 053	0	0
Sum andre inntekter		**20 827**	**39 431**	**30 000**	**30 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	229 200	225 000	225 000	229 200
5331	Avsetning styrehonorar	4 200	10 500	0	0
Sum styrehonorar		**233 400**	**235 500**	**225 000**	**229 200**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Høytrykkspyler 2010	Vaskemaskin 2010	Slåmaskin snøfreser	Vaskemaskin 2012
Anskaffelseskost pr.01.01	15 038	38 500	46 370	37 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 038	38 500	46 370	37 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 038	38 500	46 370	37 625
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2011	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin 2013	Trapp	Skilt	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01	38 875	163 062	21 240	240 846
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 875	163 062	21 240	240 846
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	34 406
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 875	163 062	21 240	232 244
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	8 601
Anskaffelsesår	2013	2011	2011	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1

	Lekeapparater	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	220 308	221 750
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	220 308	221 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	44 894	44 350
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	130 520	218 054
Bokført verdi pr.31.12	89 787	3 696
Anskaffelsesår	2022	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	2	1

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	4 700	114	1 500	1 500
5901	Gaver ansatte	269	0	500	500
5902	Gaver til styremedlemmer	688	0	0	0
5903	Gaver til beboere	701	0	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	1 828	1 875	5 000	2 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	28 424	20 070	18 000	30 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	11 465	10 000	10 000
6300	Møtekostnader	1 000	800	1 500	1 500
6326	Snømåking og salting	7 390	14 423	15 000	15 000
6335	Containerleie/ -tømming	23 302	4 742	20 000	20 000
6336	HMS	20 516	23 183	24 000	24 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	10 007	12 159	0	5 000
6360	Renhold og matteleie	170 306	216 262	145 000	145 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	2 626	2 563	3 000	3 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	23 544	19 396	17 000	17 000
6372	Heis	67 959	49 053	70 000	50 000
6374	Ventilasjon	0	0	15 000	0
6375	TV og internett	725 676	637 908	646 200	741 600
6391	Diverse serviceavtaler	8 862	8 194	10 000	10 000
6400	Leie maskiner og utstyr	4 594	8 382	0	0
6630	Egenandel ved skade	10 000	30 000	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	0	6 538	0	0
6800	Kontorkostnader	1 452	5 221	6 000	6 000
6845	Kopiering	3 543	0	4 000	4 000
6860	Kursutgifter	38 500	46 300	30 000	50 000
6900	Telefonutgifter	3 066	3 191	10 000	10 000
6906	Bredbånd infoskjemer	7 462	6 705	6 700	7 000
6940	Porto	950	920	0	0
7000	Drivstoff	1 595	2 256	2 000	2 000
7740	Øreavrunding	0	1	0	0
7770	Bankgebyr	1 407	1 565	2 000	2 000
7779	Andre gebyr	1 980	3 425	2 000	2 000
7782	Kostnader bomiljø	1 027	5 538	0	0
Sum driftskostnader		**1 173 373**	**1 142 251**	**1 064 400**	**1 159 100**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	12 675	24 280	0	15 000
6502	Brannvernutstyr	7 307	2 710	20 000	20 000
6503	Annet driftsmateriell	5 966	1 081	0	5 000
6510	Verktøy og redskap	12 065	3 946	7 000	7 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	16 229	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	5 000	0
6553	Abonnement og lisenser	8 009	8 563	0	7 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**46 021**	**56 809**	**32 000**	**54 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	51 778	8 270	150 000	75 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	5 800	45 766	75 000	5 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	4 675	35 563	200 000	125 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	154 325	12 565	100 000	50 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	0	0	30 000
6606	Vedlikehold heis	381 477	54 573	10 000	100 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	33 291	68 215	30 000	30 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	27 502	35 210	50 000	50 000
6614	Vedlikehold maling	6 183	7 571	0	150 000
6615	Vedlikehold låssystemer	22 950	75 243	25 000	25 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	10 000	10 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	7 304	5 196	5 000	5 000
Sum vedlikehold		**695 285**	**348 172**	**655 000**	**655 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	1 298 653	4 744 073	1 500 000	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**1 298 653**	**4 744 073**	**1 500 000**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Tomt/Eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	13 453 445	655 960
Anskaffelseskost pr.31.12	13 453 445	655 960
Bokført verdi pr.31.12	13 453 445	655 960
Anskaffelsesår	1969	1969

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	31 222 565	29 572 946
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	14 109 406	14 109 406

Note 13 Individuell finansiering

	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01	Avdrag i år	Saldo 31.12
Balkonger type A	3 226 716	1 138 132	136 758	1 001 374
Balkonger type B	2 773 248	976 994	119 140	857 854
	5 999 964	**2 115 126**	**255 898**	**1 859 228**

Note 14 - Egenkapital

	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	10 500	-11 545 972	-11 535 472
Årets resultat	0	-1 172 136	-1 172 136
Egenkapital 31.12.	**10 500**	**-12 718 108**	**-12 707 608**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdien av gjeld. På grunn av betydelig merverdi i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke som nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2006	4 934 834	
Nedbetalt tidligere	2 833 909	
Nedbetalt i år	253 485	
Lånesaldo 31.12		1 847 440
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2031		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2023	26 403 000	
Nedbetalt tidligere	759 479	
Nedbetalt i år	25 643 521	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 01.12.2025		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2025	27 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	253 375	
Lånesaldo 31.12		27 546 625
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2051		
Sum langsiktig gjeld		**29 394 065**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 958 660

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437195349	45	21 796	980 820
	46	18 839	866 594
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217647674	14	334 329	4 680 606
	4	318 153	1 272 612
	34	277 420	9 432 280
	38	238 112	9 048 256
	7	218 164	1 527 148
	8	198 217	1 585 736

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 587 207**	**5 888 165**
Periodens resultat	-1 172 136	-3 951 571
Årets avskrivninger	123 651	123 651
Opptak lån	27 800 000	0
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	255 898	238 096
Avdrag lån	-26 150 381	-711 134
Endring i disponible midler	**857 032**	**-4 300 959**
Disponible midler 31.12.	**2 444 238**	**1 587 207**

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 202...

Name	Date
Andersen, Mari Buue	**2026-04-09**

Identification

Andersen, Mari Buue

Name	Date
Bajrektarevic, Medina	**2026-04-16**

Identification

Bajrektarevic, Medina

Name	Date
Nybo, Trond Bøe	**2026-04-12**

Identification

Nybo, Trond Bøe

Name	Date
Hansen, Ruben	**2026-04-16**

Identification

Hansen, Ruben

Name	Date
Strømme, Anlaug Marie	**2026-04-16**

Identification

Strømme, Anlaug Marie

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Øvsttun Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvsttun 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 Dokumentnøkkel: 2YL7M-U9U8G-HLCIH-MFJVL-LGYTZ-JNJRO

© 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 Dokumentnøkkel: 2YL7M-U9U8G-HLCIH-MFJVL-LGYTZ-JNJRO

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: 80.232.xxx.xxx
2026-04-22 13:29:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2YL7M-U9U8G-HLCIH-MFJVL-LGYTZ-JNJRO

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.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

GUSTTUN BORETTSLAG.

Sted: Nesttun bedehus

Dato: 6/5/26

Møtet ble åpnet av: Trond B. Nybø.

Til stede fra styret: Medina Bajrektarevic
Annlaug Strømme
Eva Fjellby
Camilla Hanstvat.

Til stede fra BOB: Anniken 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: 19

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 21

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: Trond B. Nybo.

Vedtak: vedtatt

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: Medina Bojreltanic.

Vedtak: vedtatt

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: Hjell Knudsen, Lisa Solheim.

Vedtak: vedtatt

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:

Vedtak: Ingen telling.

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Ingen merknader.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 25.. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 25...

Vedtak: Godkjent.

4. Styrehonorar

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

Forslag: Kr 89.200 - Styremedlem 148.300 styreleder

Vedtak: Kr vedtatt

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets 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.****)*

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder.	Trond Nybo	2025 - 2027
Nestleder.	Medina Bajrektarevic	2025 - 2027
Styre medlem	Anlaug Stromme	2024 - 2026
-"-	Mari Bue Andersen	2025 - 2027
-"-	Ruben Hansen.	2024 - 2026.
Vara	Eva Fjellby	2025 - 2026
Vara	Camilla Hanstveit.	2025 - 2026.

Forslag til kandidater:

Andrea V. Aasen
Børre Larsen.
Annike Olsen.

Valgkomite:
Lisa Solheim.
Eva Fjellby.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styre medlem	Andrea V. Aasen.	2026 - 2028
Vara	Annike Olsen	2026 - 2027
Vara	Eva Fjellby.	2026 - 2027
Styre leder	Trond Nybo	2025 - 2027
Nestleder.	Medina Bajrektarevic	2025 - 2027
Styre medlem	Anlaug Stromme	2026 - 2028
Styre medlem	Børre Larsen	2026 - 2028.

6. 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)

- Snus i inngangspapir.
- renhold i heiser.
- beskjeder på sms.
- Planting av blomster fo.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Medina Bajrektarević

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 44/73/0/0
Utlistet 25. 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
259494861	Grunneiendom	0	Ja	16 923,4 m²	Sikker	-	Ja
259494784	Grunneiendom	0	Nei	6 613,1 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		4,9 %
7700000	30	FANA. RV 14 OSVEGEN, PARSELL ELVENESVEGEN - VALLAHØGDA	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.09.1990	190710680	2,0 %
31840000	30	FANA. GNR 44 BNR 71, ELVENESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.03.1967		1,1 %
31840000	30	FANA. GNR 44 BNR 71, ELVENESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.03.1967		0,5 %
30260000	30	FANA. GNR 44 BNR 22, ØVSTTUN, BJØRKÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.1956		< 0,1 % (472,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7700000	319 - Annen veigrunn	2,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H320_1	200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget	13,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	65,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	25,5 %

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
15670000	30	FANA. DEL AV GNR 42, 43 OG 44, NESTTUN SØR, MIDTUN OG ØVSTTUN	3	199708651
30170000	30	FANA. SLÅTTHAUGEN OG OMKRINGLIGGENDE VEGSYSTEM	3	-
30170001	31	FANA. GNR 44 BNR 273, ØVSTTUN, DELINGSTILLATELSE FOR 3 BOLIGTOMTER, MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING AV PLAN	3	200504307
70870000	35	Fana. Gnr. 44, bnr. 572 mfl., Slåtthaug skole	3	202220705
19170000	30	FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL	3	200610701
-	35	Fana, Gnr. 44, Bnr. 878 m.fl., Nedre Bjørkåsen	5	202229073
3100100	30	FANA. GNR 44 DEL AV 732 MFL., ØVSTTUN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
44/879	13978964-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	08.07.2026	202612334
44/879	301635801	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	08.07.2026	202612334

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 25. 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

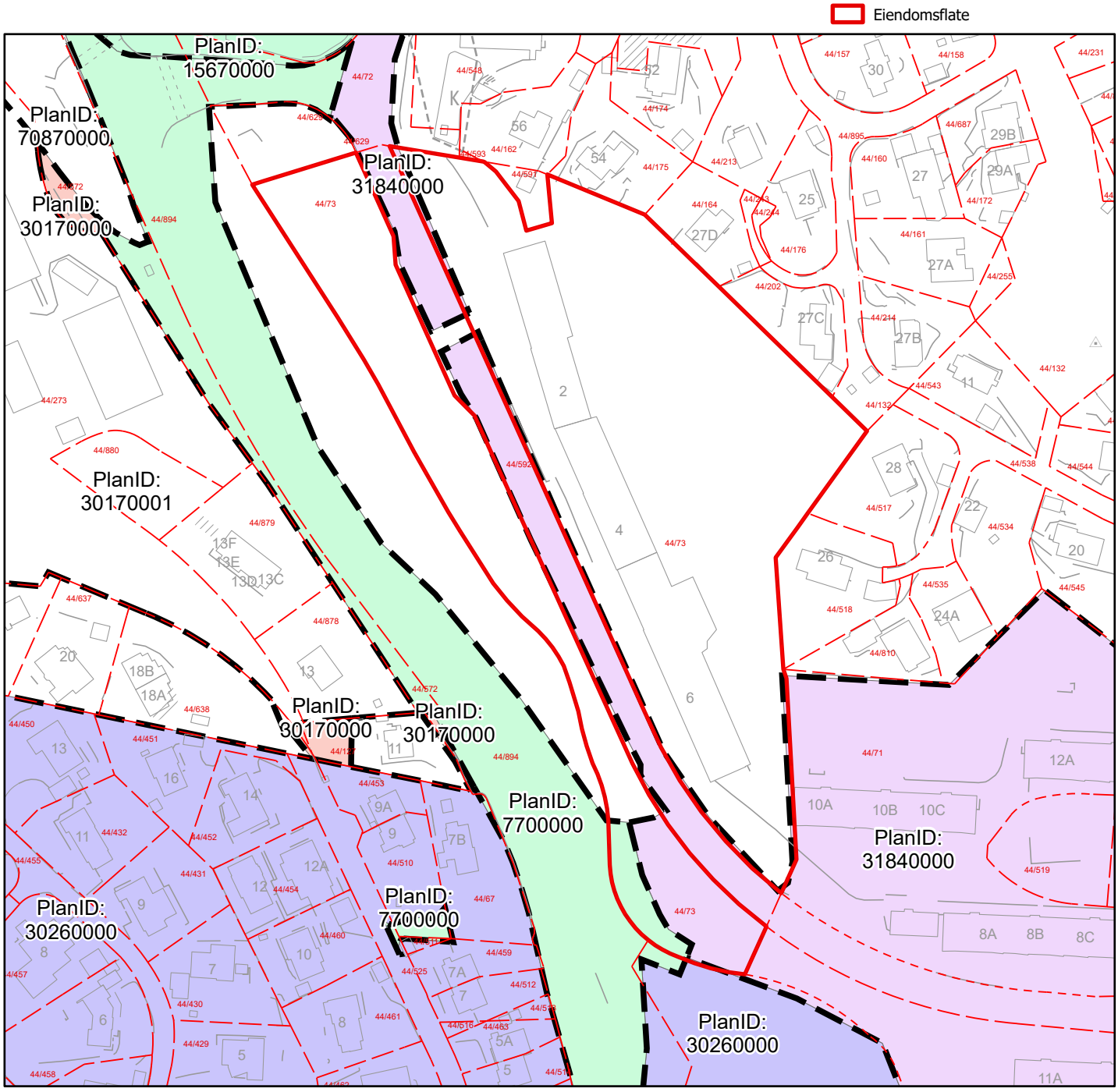
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/73/0/0
Dato: 25.08.2026 Adresse: Elvenesvegen 6 m.fl.

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): 7700000,30260000,31840000



Reguleringsplan på grunnen

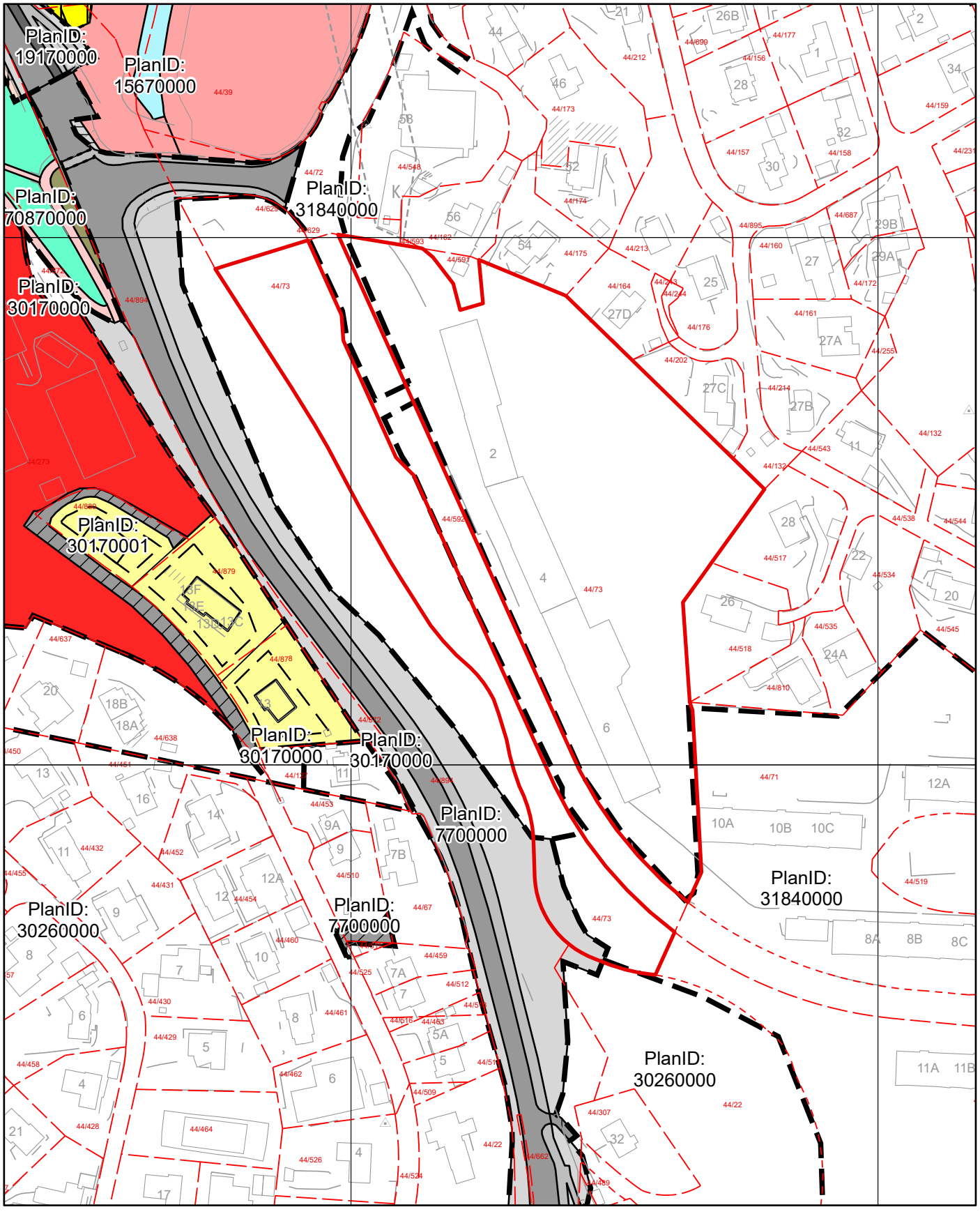
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/73/0/0
Dato: 25.08.2026 Adresse: Elvenesvegen 6 m.fl.

PlanID(er): 7700000,30260000,31840000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1254 - Tunnel

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

661 - Bevaring av bygninger

991 - Formålsrekkefølge

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Kollektivanlegg (for buss og drosje)

Friområde i sjø og vassdrag

Privat vei

Grav- og urnelund

Felles avkjørsel

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

Reguleringsplan på grunnen

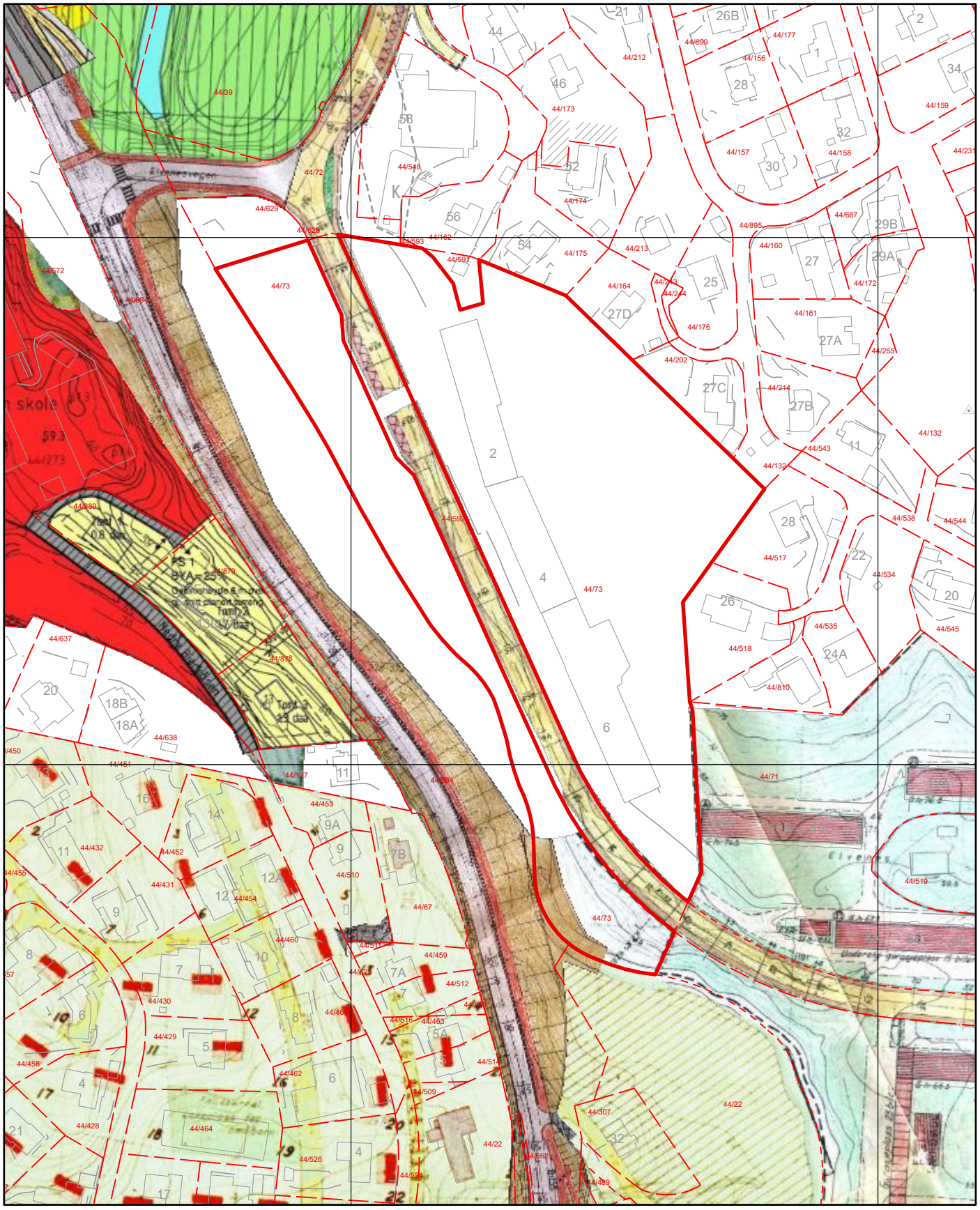
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/73/0/0
Dato: 25.08.2026 Adresse: Elvenesvegen 6 m.fl.

PlanID(er): 7700000,30260000,31840000

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

Eiendomsflate



ÖVSTTUN, G. NR. 44, B. NR. 71. m/fl.

M=1:1000.

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

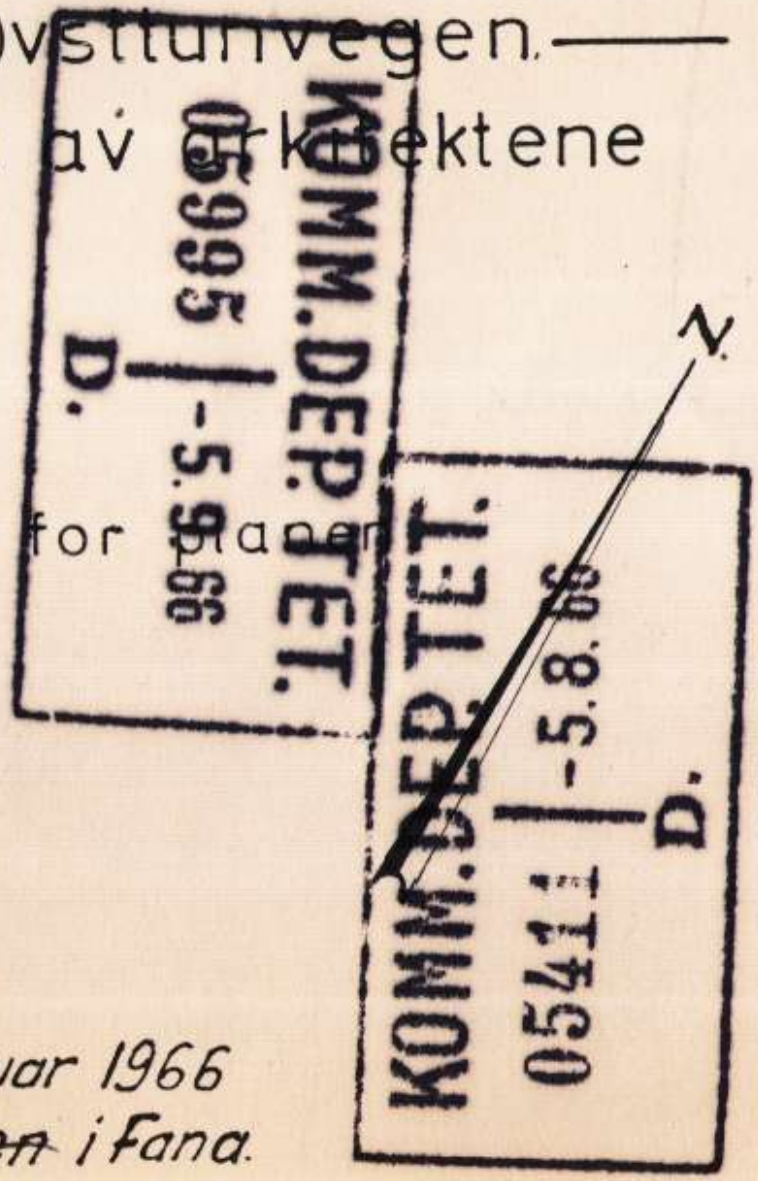
TEGNFORKLARING:

——— Begrensingslinje for planen.

Veggrunn.

Husplasering.

G.h: = Gesimshøyde.



Nesttun i februar 1966
Reguleringssjefen i Fana.
Sven Lövik.

Reguleringsplan på grunnen

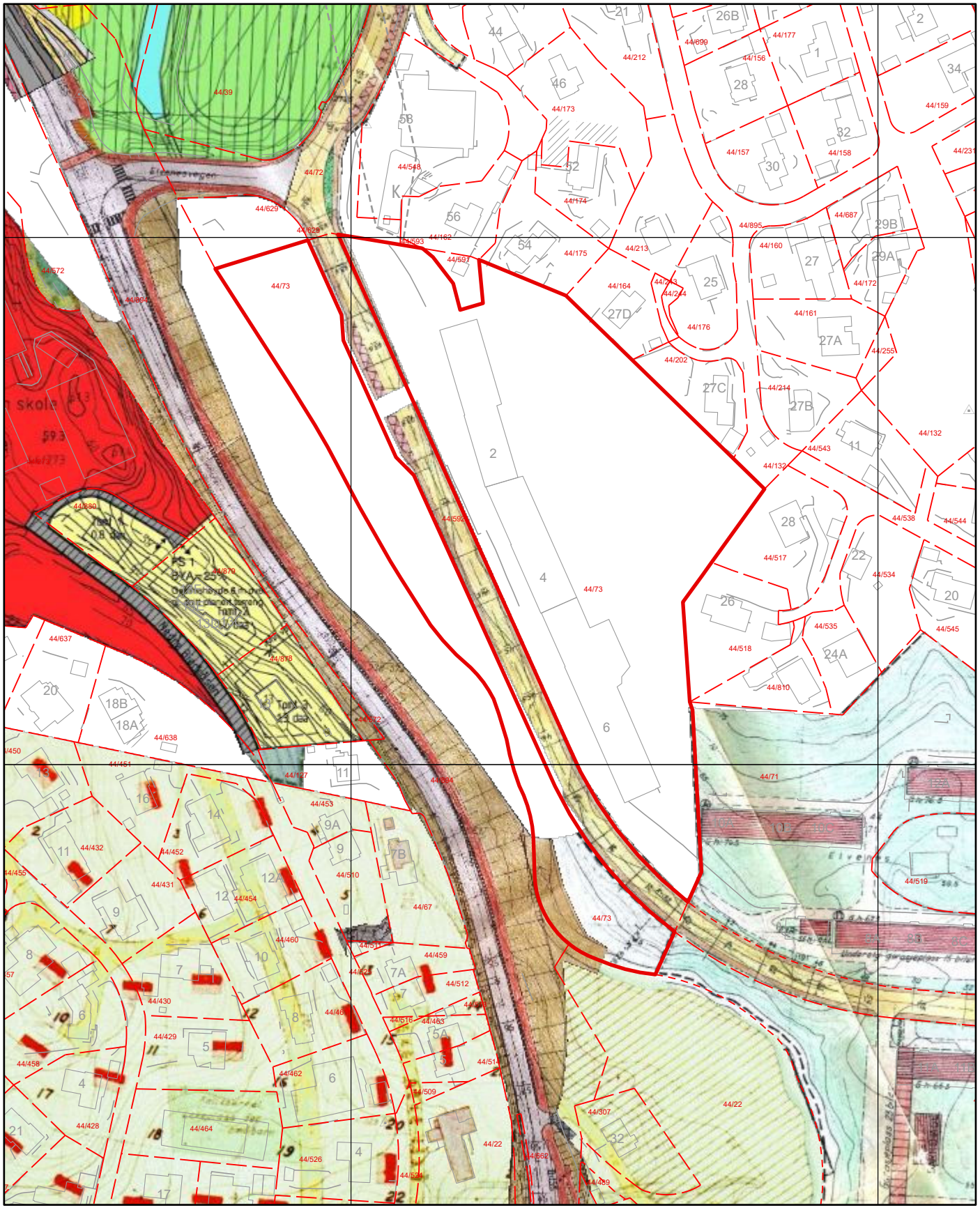
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/73/0/0
Dato: 25.08.2026 Adresse: Elvenesvegen 6 m.fl.

PlanID(er): 7700000,30260000,31840000

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

Eiendomsflate



Forslag til Reguleringsplan over G.NR. 44, B.NR. 22. BJØRKÅSEN.

M = 1:1000.

Tegnforklaring:

- Begrensingslinje for planen
- Eksisterende veger
- Veggrunn.
- Veg projektert av Hordaland vegkontor
- Gartnerier eller småindustri.
- Husplassering.
- Fellesareal. Lekeplass for småbarn.
- Eventuell senere utvidelse av planen

Nesttun 21 mai 1953
Reguleringssjefen i Fana

R1-38

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

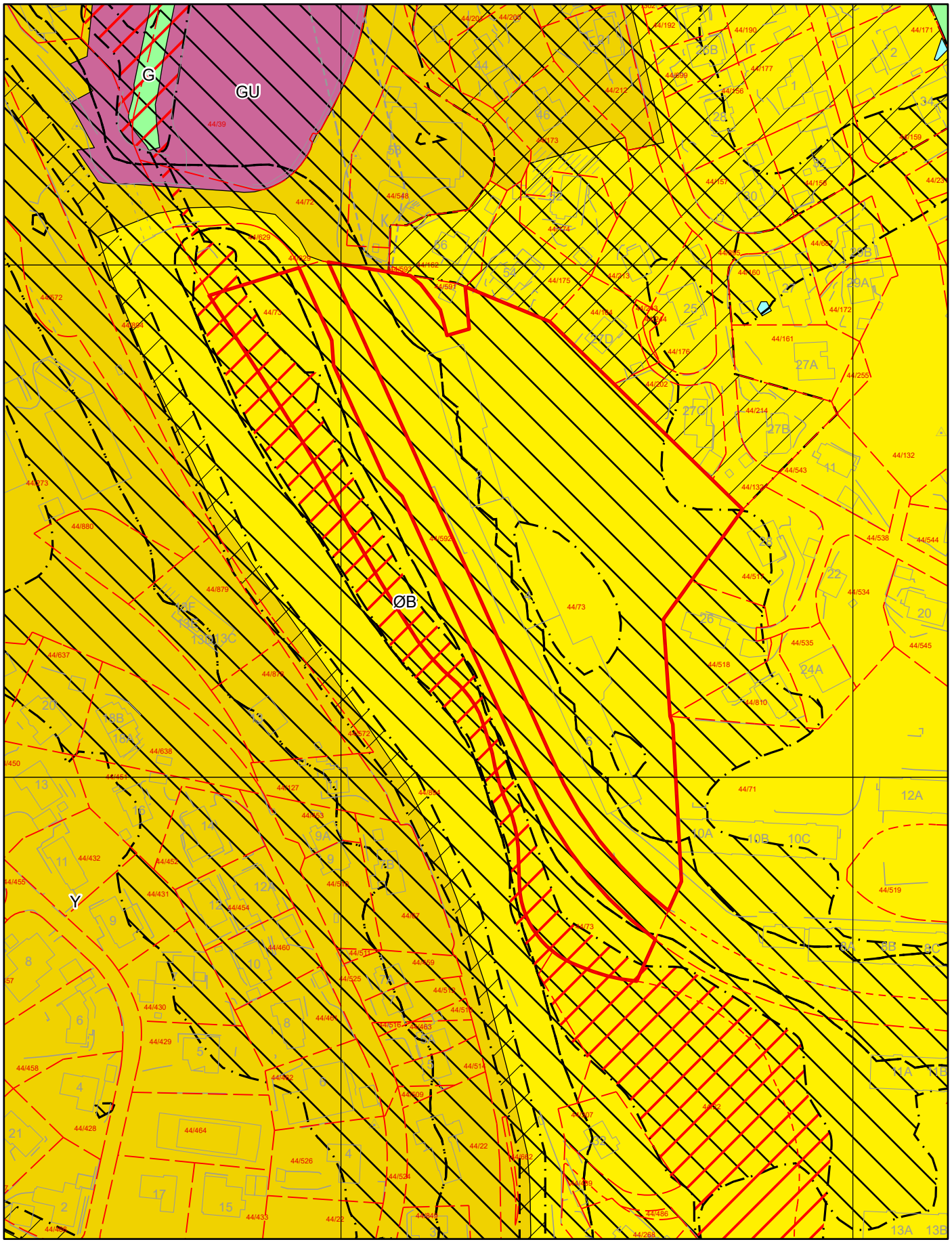
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 25.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 44/73/0/0
Adresse: Elvenesvegen 6 m.fl.

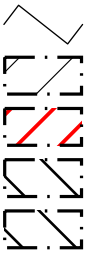
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

Friluftsområder

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Nabolagsprofil

Elvenesvegen 6 - Nabolaget Elveneset/Øvsttun - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Dynevoll Linje 70	3 min 0.3 km
Skjoldskiftet Linje 1	13 min 1.1 km
Nesttun terminal Buss, trikk	15 min 1.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	14 min 10 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 10.5 km

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Smørås skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 0.6 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	12 min 6.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

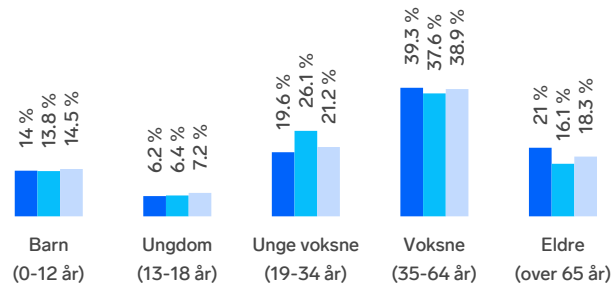
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nesttun Indremisjons barnehage (1-5 år) 19 barn	3 min 0.3 km
Øvsttun friluftsbarnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Espira Solknatten barnehage (1-6 år) 165 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Elveneset PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Skjoldskiftet PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

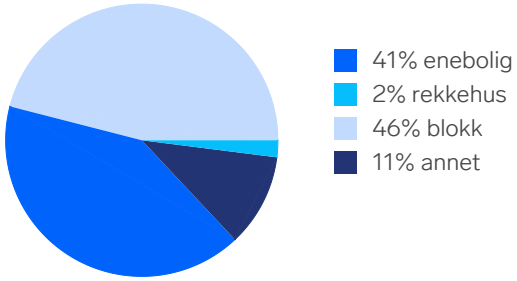
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

Slåtthaughallen, flerbrukshall Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Fana arena, Slåtthaug idrettspark Aktivitetshall	10 min 0.8 km
SATS Nesttun	12 min
Spenst Nesttun	18 min

Boligmasse



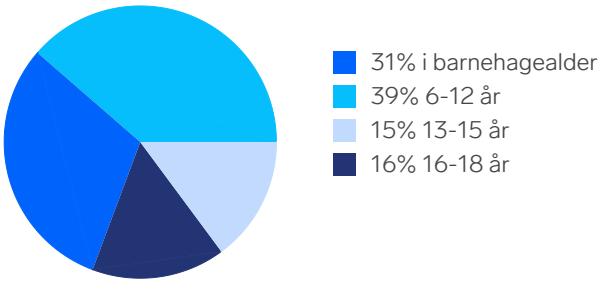
«Det er sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

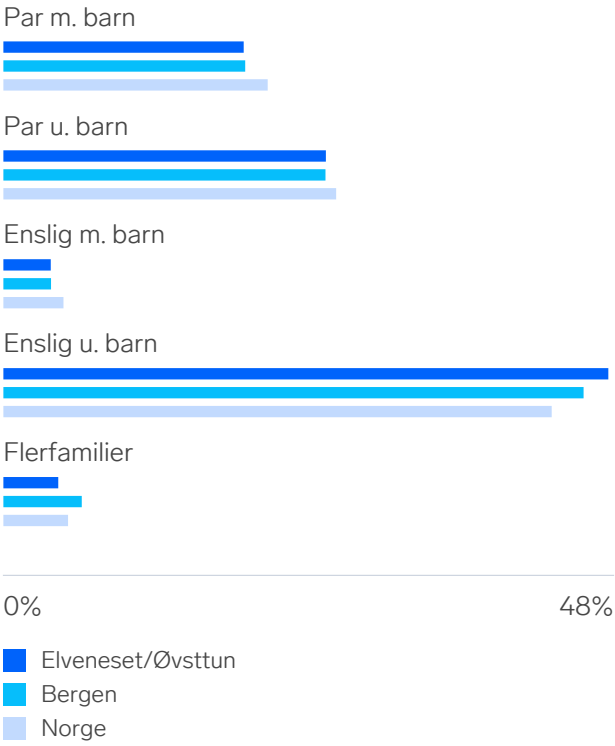
Varer/Tjenester

AMFI Nesttun	16 min
Boots apotek Nesttun	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



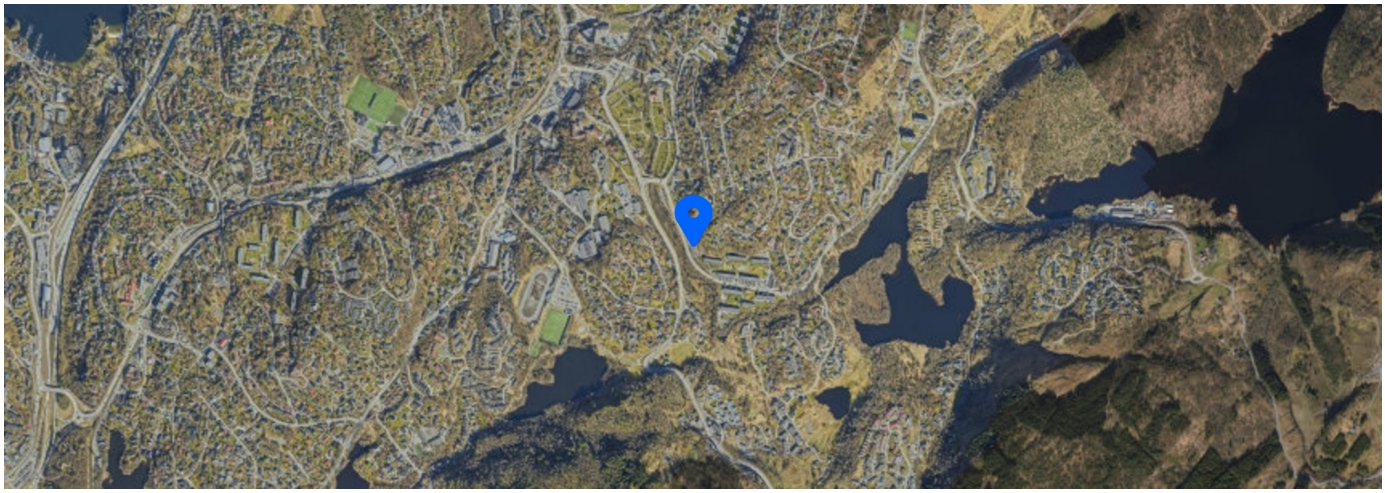
Familiesammensetning

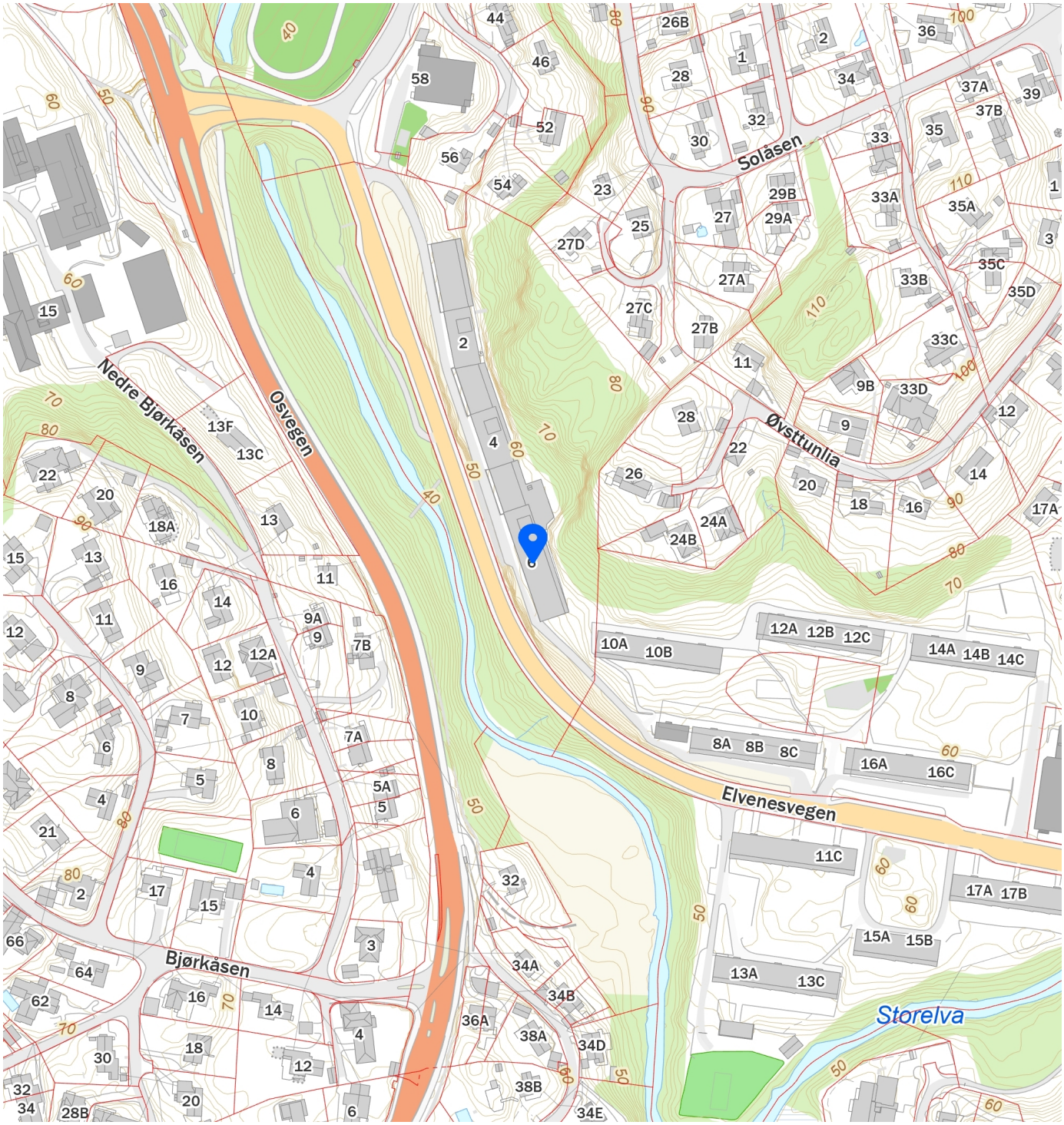


Sivilstand

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

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





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