

The image shows a bright, modern apartment interior. On the left, a round dining table with a dark base and light top is set with a vase of yellow flowers and some dishes. A white chair with a black frame is visible. In the center, a large glass door opens onto a balcony. On the balcony, there is a white armchair, a small round table with a glass, and two large, woven wicker planters. The balcony floor is made of light-colored wood. Outside, a white building with many windows is visible. The sky is overcast. The overall atmosphere is clean and bright.

aktiv.

Erleveien 22, 5097 BERGEN

**Moderne (2023) og lekker 3-roms
sentralt på Landås. Flotte
kvaliteter og solrik balkong. Fast
garasjeplass. IN-ordning**



Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

Emil Vetter

Mobil 979 78 087

E-post emil.vetter@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 238 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 729 390,-
Felleskostn.: Kr 13 741,-
Selger: Britt Elin Hauge Jørgensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 2545.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 974
Snr. 2
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1505260064

Et fint sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter har gleden av å presentere Erleveien 22!

Bo sentralt på Landås i moderne bygg fra 2023 rett ved gode kollektivtilbud. Leiligheten holder høy standard med TEK 17, balansert ventilasjon, fjernvarme og heis til fast garasje plass. Leiligheten er i byggets 3. etasje med store vestvendte vinduer og en solrik vestvendt balkong.

Verdt å nevne:

Balansert ventilasjon

Kun TG1/0 i tilstandsrapport

TEK 17 Standard

Svært gode kollektivtilbud med hyppige avganger og kort vei til buss/Bybane

Bygg fra 2023

Fast parkering i garasjeanlegg

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
3. etasje: Entré 8m², Stue/Kjøkken 24m², Bad 4.8m², Vaskerom 4.4m², Soverom 13.9m², Soverom 7.3m².

Hjertelig velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod 5m².

3. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré 8m², Stue/Kjøkken 24m², Bad 4.8m², Vaskerom 4.4m², Soverom 13.9m², Soverom 7.3m².

TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2545.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet rundt boligen, med interne veier, murer, bed og variert beplantning som gir et ryddig og trivelig uteområde.

Beliggenhet

Erleveien 22 har en sentral og ettertraktet beliggenhet på Landås i Årstad bydel. Erleveien er en etablert gate på Landås med nærhet til både servicetilbud og

grøntområder, og området oppleves som et rolig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk.

I umiddelbar nærhet ligger Landåstorget med dagligvare og lokale servicetilbud. Blant annet finner du Extra Landås i Erleveien, som gjør hverdagslogistikken enkel. Beliggenheten gir også gode muligheter for en aktiv livsstil, med kort vei til byfjell og turterreng. Samtidig er det gode kollektivforbindelser i området, som gir enkel adkomst til øvrige deler av Bergen, inkludert sentrum og sentrale arbeidsplasser og utdanningsmiljøer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Erleveien barnehage 5 min gange

Sletten barnehage 7 min gange

Birken barnehage 9 min gange

Skoler:

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser 0.5 km/ 6 min gange

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser 0.9 km/ 11 min gange

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser 1.3 km/ 16 min gange

NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser 1.2 km/ 14 min gange

Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser 1.9 km/ 22 min gange

Langhaugen videregående skole, 567 elever, 21 klasser 0.7 km/ 9 min gange

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Yttervegger: Bygningen har malt balkongdør i tre med alu kledd utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør

Vinduer: Malte trevinduer

Etasjeskiller: Er av betongdekke

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

- Jeg har ingen kunnskap om leiligheten utover det som allerede ligger kjent.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

3.etg: 70 m² BRA / 65 m² BRA-i

I tillegg er det en ekstern bod på 5.2m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Enstavs eikeparkett

Vegger: Malte plater og betong

Tak: Innvendige tak har malte plater og betong

Velkommen inn!

Entré |

Boligen ønsker deg velkommen med en lys og romslig gang som gir et godt førsteinntrykk. Pene farge- og materialvalg skaper en innbydende atmosfære allerede ved inngangspartiet.

Entréen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med rom for garderobeløsning som bidrar til en ryddig og praktisk hverdag. Det er også tilstrekkelig gulvplass til enkel adkomst og bevegelse, noe som gjør inngangssonen både

funksjonell og oversiktlig.

Stue |

Videre kommer vi inn i en romslig stue på hele 24 m² med en god og funksjonell planløsning. Rommet fremstår lyst og innbydende, malt i en tidsriktig farge som passer fint med det flotte gulvet i enstavs eikeparkett.

De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med god plass til både sofakrok og spisebord. Her kan man enkelt tilrettelegge for en sosial sone for gjester samtidig som man beholder en hyggelig og komfortabel hverdagssone.

Balkong |

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 11 m², som oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Den gode størrelsen gir plass til både sittegruppe, grill og beplantning, og legger til rette for hyggelige stunder utendørs.

Kjøkken |

Boligen har et romslig og tidløst kjøkken fra Sigdal med gode løsninger for både matlaging og oppbevaring. Innredningen har glatte fronter som gir et stilrent og helhetlig uttrykk, kombinert med en praktisk laminat benkeplate som er slitesterk og enkel å vedlikeholde.

Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater og rikelig med skap- og skuffeplass, noe som gir en effektiv og oversiktlig arbeidssone. Av integrerte hvitevarer medfølger kjøll og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad |

Boligen har et helfliset og moderne bad oppgradert i 2023, med varmekabler i gulvet som gir god komfort året rundt. Badet fremstår stilrent og tidsriktig, med fliser på både gulv og vegger som gir et helhetlig og lettstelt uttrykk.

Innredningen består av nedfelt servant med tilhørende skaplass, praktisk høyskap for ekstra oppbevaring, veggmontert toalett samt dusjsone med dusjvegg som skjærer resten av rommet på en effektiv måte.

Soverom |

Boligen har to luftige og innbydende soverom med gode møbleringsmuligheter. Begge rommene har en praktisk planløsning som gjør det enkelt å innrede med seng, nattbord og garderobeløsning etter behov.

Soverommene oppleves som lyse og trivelige, med god plass til å skape en komfortabel og personlig sone for både hvile og oppbevaring. Rommenes størrelse og utforming gjør dem fleksible, enten man ønsker hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bod |

Boligen har en praktisk bod i kjeller som gir ekstra lagringsplass. Her er det god plass

til oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr, koffert, julepynt og annet som ikke er i daglig bruk.

Tekniske installasjoner |
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
Det er avløpsrør av plast
Boligen har balansert ventilasjon
Viftekonvektor i tak

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader og leveres av Telenor.

Parkering

Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje (P30).

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0005046383

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feiervesen på eiendommen.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme, varmekabler på bad og balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

2 238 000 (Andel av fellesgjeld)

4 728 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 729 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 738 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 741 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 203 173 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 812 693 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Alle eiere må være medlem i vestbo. Innmelding skjer via vestbo.no. Andelsavgift kr 300 betales ved innmelding.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Dagens felleskostnader består av:

Andel felleskostnader: kr.4.340 (Kommunale avgifter, internett/tv, drift og vedlikehold)

Nedbetaling fellesgjeld: kr. 9.401

Detaljert oversikt over posten "Andel Felleskostnader":

Energi/andre driftskostnader: kr. 1.374

Revisjon/forsikring/kontigent: kr. 260

Lønn og honorarkostnader: kr. 75

Kommunale avgifter: kr. 1.412

Forretningsførsel: kr. 223

Vedlikehold: kr. 372

Det er gode betingelser på andel fellesgjeld, med mulighet for avdragsfri nedbetaling(dagens løsning) eller IN-ordning

Felleskostnader pr. mnd ved innbetaling av fellesgjeld(IN-ordning): 4.340,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 741

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Borettslaget har avtale om avdragsfrihet på lånet som utgjør dagens fellesgjeld. Neste avdrag forfaller 30.06.2033. Avdraget vil være ca. 2.691,- pr. mnd og er ikke medregnet i dagens felleskostnader.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 238 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Andel fellesformue

Kr 4 612

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET ERLEVEIEN 20-24

Organisasjonsnummer

930887366

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Borettslaget Erleveien 20-24 består av 41 leiligheter i lavblokk fordelt fra 2-6 etg. med 2 roms, 3 roms og 4 roms leiligheter. Butikk i 1.etg. Flere av leilighetene har store uteplasser. Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i i leilighetene. Montert separat anlegg med aggregat. Det valgte ventilasjonssystemet tilfører filtrert luft, mens fuktighet blir fjernet fra leiligheten. Dette bidrar til et godt innemiljø, og er i tillegg energisparende.

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innfrielse kan gjennomføres to ganger i året, med frist ved utgangen av juni og desember opplyser styreleder om.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217560366, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 149

Saldo per 03.02.2026: 69 882 000

Andel av saldo: 2 238 000

Første termin: 30.09.2023

Neste avdrag: 30.06.2033 (siste termin 31.03.2063)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2033 utgjøre ca. kr 2 691,- per måned for denne boligen

Boliglaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dersom man velger å innfri fellesgjelden, vil fellesutgiftene bli redusert til kr. 4 340,-.

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Budsjettert regnskap for 2024 overskudd: 4 565 834,-

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 4584902,- mot et budsjettert overskudd på kr. 19 068,-.

Regnskapet for 2025:

Gjeld: 2 238 000,-

Andre inntekter: 185,-

Annen formue 4612,-

Utgifter 120 440,-

Styret opplyser at det ikke er noen konkrete planer for økning av fellesgjeld og

felleskostnader.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan bli sendt ved forespørsel.

Dyrehold

Ihht. husordensreglene er normalt dyrehold er i utgangspunktet tillatt. Ved husdyr i borettslaget skal styret varsles.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 974, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune.Andelsnr. 13 i BORETTSLAGET ERLEVEIEN 20-24 med orgnr. 930887366

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/161/974/2:

03.09.1976 - Dokumentnr: 990127 - Elektriske kraftlinjer

OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN

Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:974

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2010 - Dokumentnr: 373353 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1339

Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:974

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2021 - Dokumentnr: 321743 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:974

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2022 - Dokumentnr: 1094953 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:974

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2023 - Dokumentnr: 439132 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1351

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:974
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2023 - Dokumentnr: 439155 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1351
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:974
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2023 - Dokumentnr: 793482 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 3607/4726

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 29.08.2024 for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nybygg med bolig- og næringsarealer, inkludert parkering og tilhørende utomhusanlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.08.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og forretninger.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20
PlanID: 62400000
Plantype: 35
Ikrafttrådt: 20.04.2016
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Dekningsgrad: 60,7%
Beskrivelse: Bolig og blokkbebyggelse. Gatetun/gågate.

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 62400000

Reguleringsformål: Forretninger
Dekningsgrad: 33,9%

Reguleringsformål: Parkeringsplasser
Dekningsgrad: 30,3%

Reguleringsformål: Torg
Dekningsgrad: 11,7%

Reguleringsformål: Gangveg - gangareal
Dekningsgrad: 10,1%

Reguleringsformål: Gatetun/Gågate
Dekningsgrad: 7,8%

Reguleringsformål: Veg
Dekningsgrad: 6,2%

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100%

Iht. kommunedelplan er eiendommen avsatt til ytre forettningsone. Eiendommen ligger i følgende hensynssoner: Hensynssoner kultur og miljø (100%) hensynssoner Gul støy (100%) hensynssoner Rød støy (100%) hensynssoner Faresone (100%)

Kommunedelplaner:
PlanID: 9730000
Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100%
Formål: Offentlig bygning

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 71740000
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

PlanID: 71490000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG
BIRKELUNDSTOPPEN

Planstatus: 1

Saksnr: 202312925

PlanID: 10720000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.

Planstatus: 3

Saksnr: 202412318

PlanID: 60510000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN

Planstatus: 3

Saksnr: 200727267

PlanID: 10890000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSLINJE
2, VENDESLØYFE

Planstatus: 3

PlanID: 10610000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN

Planstatus: 3

PlanID: 10520000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN

Planstatus: 3

PlanID: 40000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL

Planstatus: 4

Opphevet eldre reguleringsplan.

PlanID: 18550000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS
VEI

Planstatus: 5

Saksnr: 202220428

Sak avsluttet. Det er forventet at det vil komme en ny planoppstart for en utvidet
strekning.

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS si konsesjonsområde for ernvarmeanlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Provisjon 1,5%
Factoring kr 2 500,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 3 000,-
Oppgjørhonorar kr 9 000,-
Boligfoto kr 9 000,-
Grunnpakke kr 13 000,-
Tilretteleggingsgebyr kr 14 000,-
Stor markeds pakke kr 22 900,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

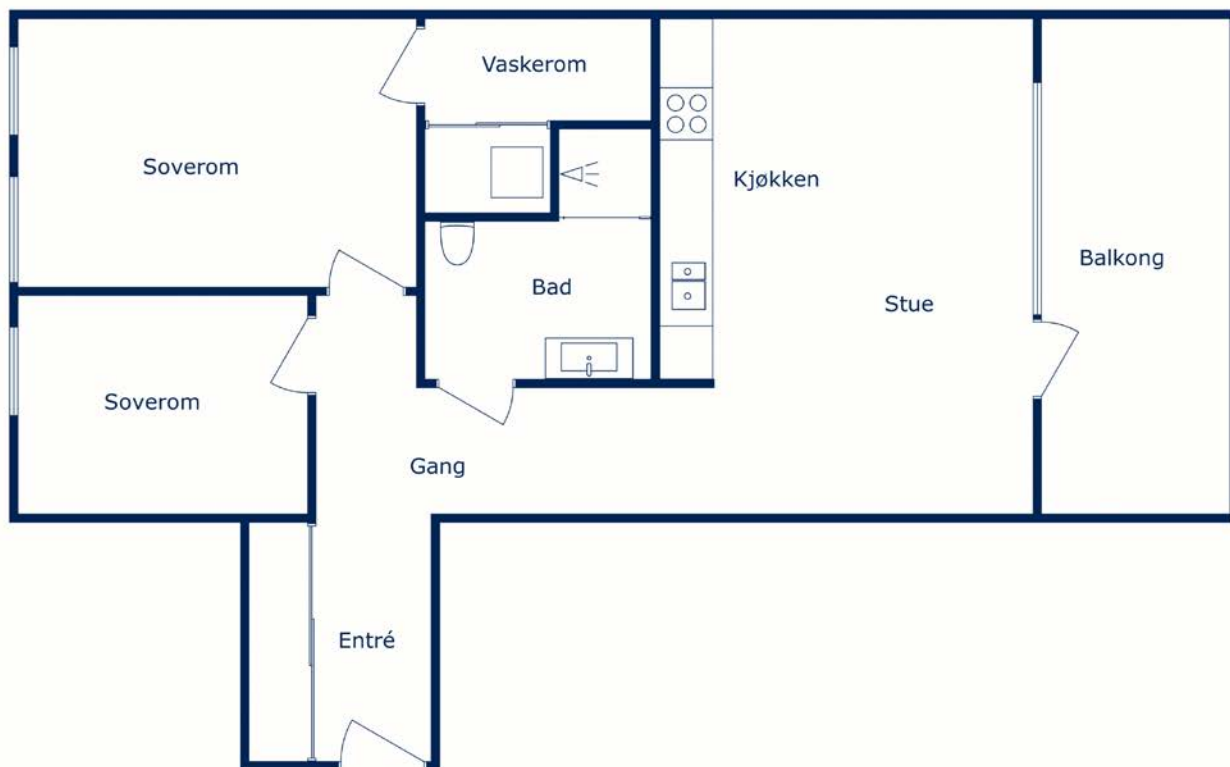
Emil Vetter
Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER
emil.vetter@aktiv.no
Tlf: 979 78 087

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

16.02.2026



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.









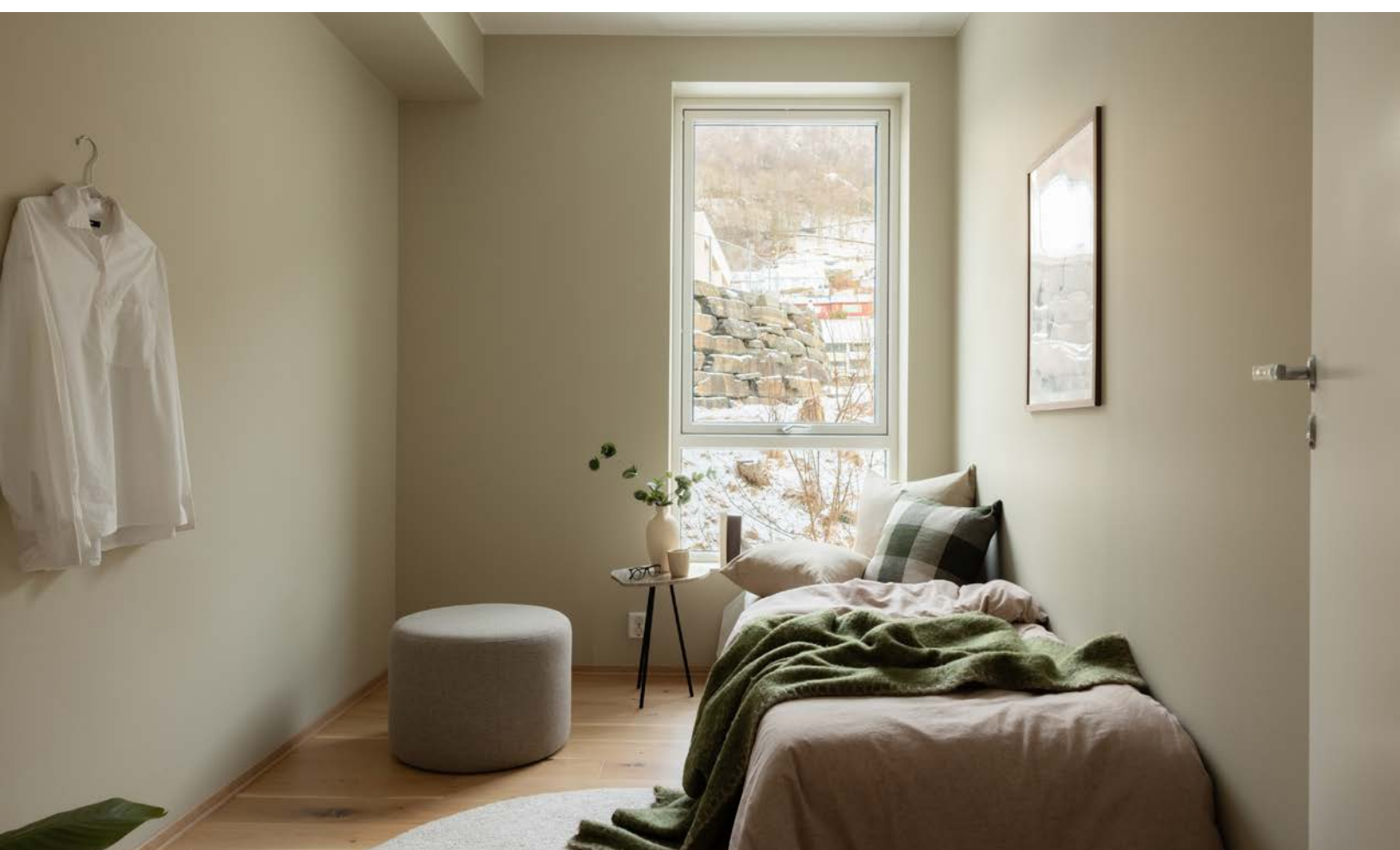




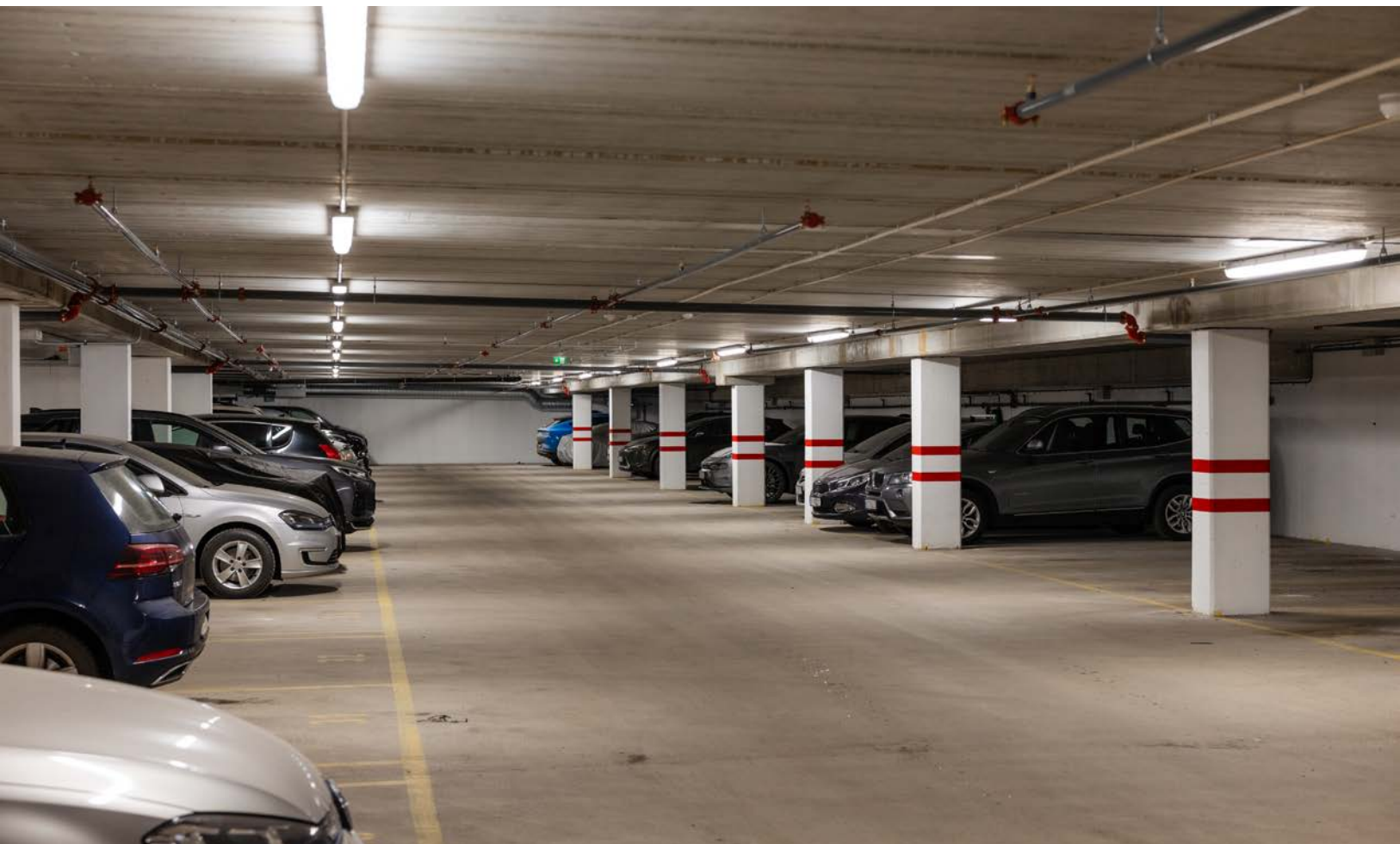






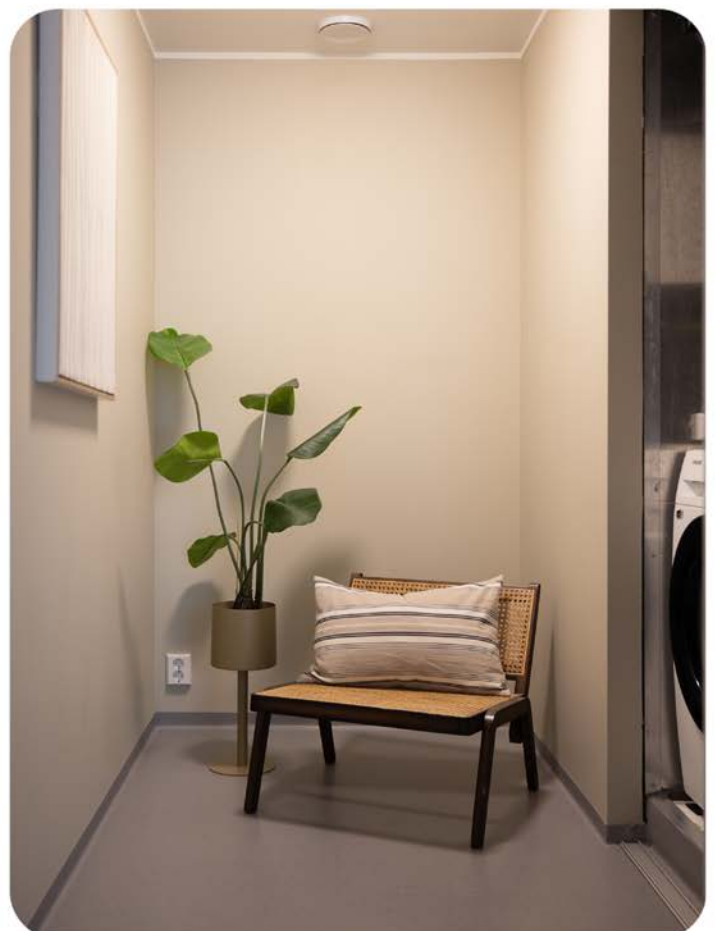


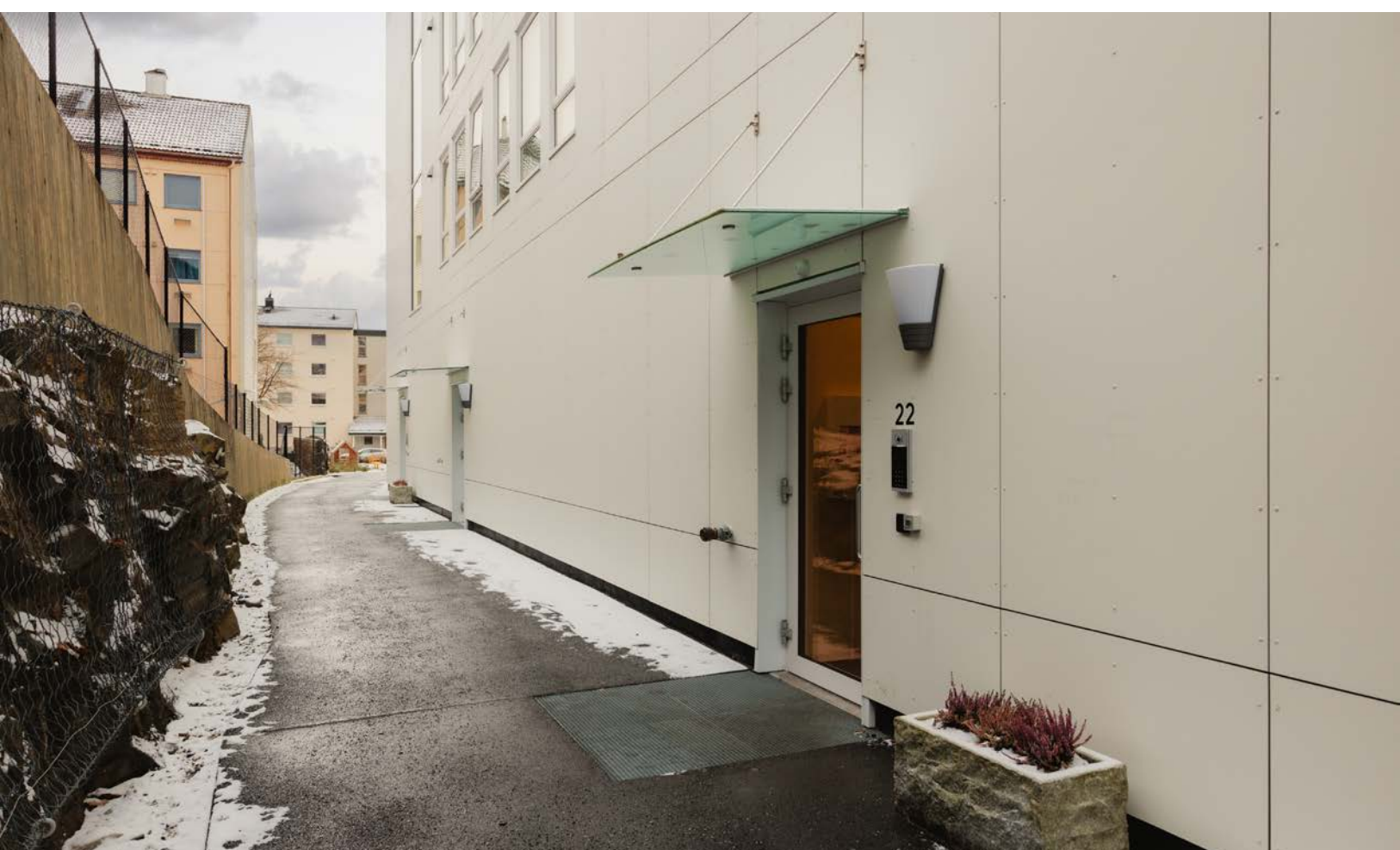












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Erleveien 22, 5097 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 161, bnr. 974, snr. 2

 Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1102

Referansenummer: PR1195

Autorisert foretak: TBDO AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer, alu kledd utvendig.
Bygningen har malt balkongdør i tre med alu kledd utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til ca 10.8m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv er enstavs eike parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.8m2
Prefabrikkert baderomskabin
Veggene har fliser. Tak med stålplate.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm .
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegg..
Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert modul som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet.
Baksiden av dusj er tilgjengelig for inspeksjon fra tilliggende vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerom som en del av prefabrikkert baderomsmodul.
Det er ikke sluk i gulvet og vaskerommet er derfor ikke vurdert som et fullverdig våtrom.
Overflater - belegget på gulv, slette malte overflater på vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Viftekonvektor i tak
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fast parkering i garasje

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

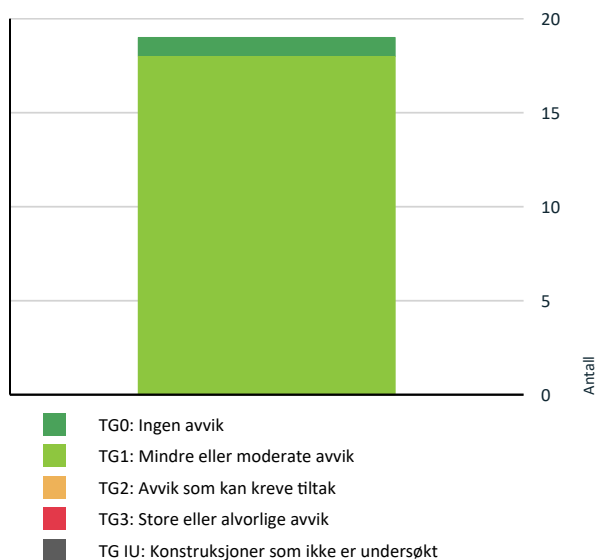
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger fra prospektet er gjennomgått.
Ferdigattest datert 29-08-2024

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

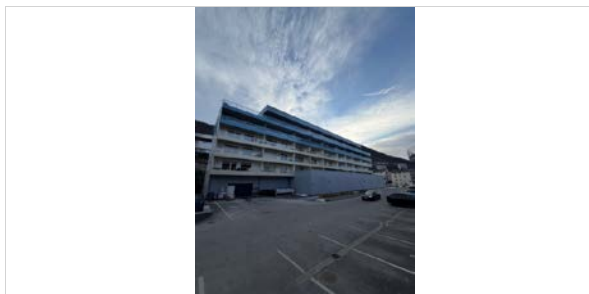
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder - Byggår 2023

Vedlikehold

Bygget er ferdigstilt i 2023.
Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer, alu kledd utvendig.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med alu kledd utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til ca 10.8m2



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig gulv er enstavs eike parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. og betong.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD - 4.8M2

Generell

Prefabrikkert baderomskabin



3 ETASJE > BAD - 4.8M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Tak med stålplate.

3 ETASJE > BAD - 4.8M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm .

3 ETASJE > BAD - 4.8M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3 ETASJE > BAD - 4.8M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegg..

3 ETASJE > BAD - 4.8M2

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

3 ETASJE > BAD - 4.8M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert modul som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet. Baksiden av dusj er tilgjengelig for inspeksjon fra tilliggende vaskerom.



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN 24M2

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

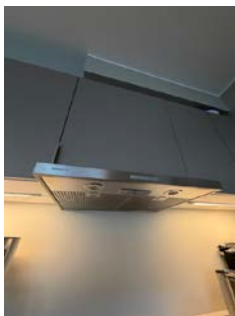


3 ETASJE > STUE/KJØKKEN 24M2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

3 ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

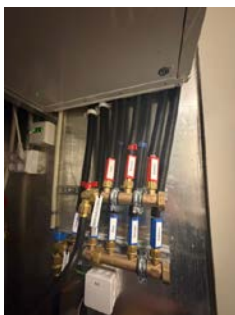
Vaskerom som en del av prefabrikkert baderomsmodul.
Det er ikke sluk i gulvet og vaskerommet er derfor ikke vurdert som et fullverdig våtrom.
Overflater - belegg på gulv, slette malte overflater på vegger og tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Viftekonvektor i tak



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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



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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ingen avvik

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

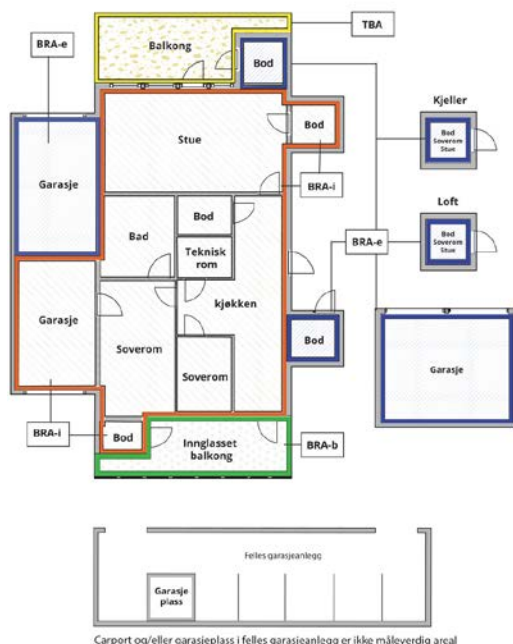
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	65	5		70	11
SUM	65	5			11
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré - 8m2, stue/kjøkken 24m2, bad - 4.8m2, vaskerom - 4.4m2, soverom - 7.3m2, soverom - 13.9m2	Gitterbod - 5.2m2	

Kommentar

3. Etasje
Entré - 8m2
Stue/kjøkken 24m2
Bad - 4.8m2
Vaskerom - 4.4m2
Soverom - 7.3m2
Soverom - 13.9m2

Kjeller
Gitterbod - 5.2m2

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra prospektet er gjennomgått.
Ferdigattest datert 29-08-2024

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Aud Christin Giæver	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	974		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Erleveien 22							
Hjemmelshaver Borettslaget Erleveien 20-24							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
930887366		Vestbo Bbl	Jørgensen Britt Elin Hauge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Erleveien 22 ligger i et etablert boligområde på Landås i Bergen. Området er preget av hovedsakelig boligbebyggelse og har et rolig og oversiktlig preg, samtidig som det er sentralt plassert i byen. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Gode kollektivforbindelser med buss gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Haukeland og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Aud Christin Giæver

Boligen

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Erleveien 22

5097 Bergen

4601-161/974/0/2



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggscommentar

Jeg har ingen kunnskap om leiligheten utover det som allerede ligger kjent



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VEDTEKTER

for

Borettslaget Erleveien 20-24 org nr.

tilknyttet Vestbo BBL

vedtatt på stiftelsesmøtet den 06.12.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Erleveien 20-24 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestbo BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

(4) I tillegg har Vestbo BBL og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, viftekonvektor, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, viftekonvektor, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Vestbo BBL har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Andre forhold

11-1 Tildeling av handikaptilpasset garasje plass/parkerings plass (HC-plass)

Styret i borettslaget har myndighet til å omfordele HC-plasser i laget som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen andelseier eller dennes husstands behov for slik HC-plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal i stedet tildeles en normal garasje/parkerings plass. Rett til HC-plass i laget forutsetter offentlig godkjent HC-kort for husstandsmedlem som vedlegges søknaden til styret. Kostnader i forbindelse med omprogrammering av bruker til ladeboks ved omfordeling av HC-plasser i laget, skal bekostes av borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

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

- o O o -

HUSORDENSREGLER

FOR

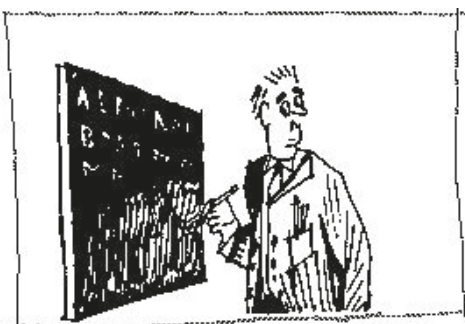
Borettslaget Erleveien 20-24



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i borettslagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i borettslaget.



1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.

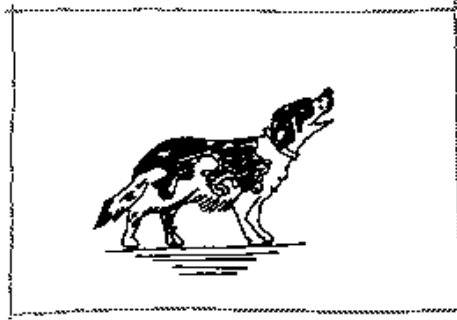
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00. Fredag og lørdag fra kl. 23.00-06.00.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 – 20.00 på hverdager. Hverdag er mandag til lørdag.



3. Regler for husdyrhold

Normalt dyrehold er i utgangspunktet tillatt.

Ved husdyr i borrettslaget skal styret varsles.

Dyreiere må «plukke opp» etter sitt dyr.

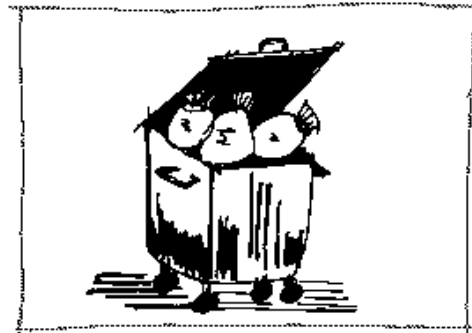
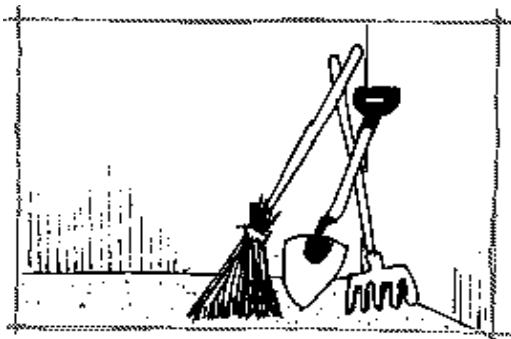
4. Boss

Borettslaget har bossanlegg med nedgravde tanker med faste nedkastpunkter for restavfall, plast og returpapir.

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i nedkastene.

Nedkastene er plassert ved nordsiden av blokken.

Flasker/glass m.m. må bringes til offentlig innsamlingspunkt.



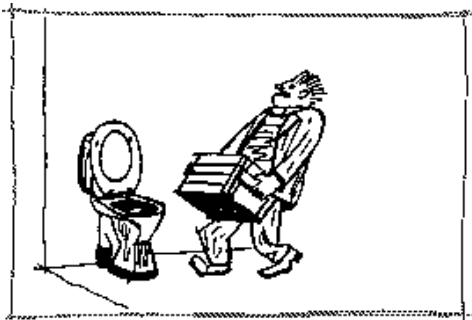
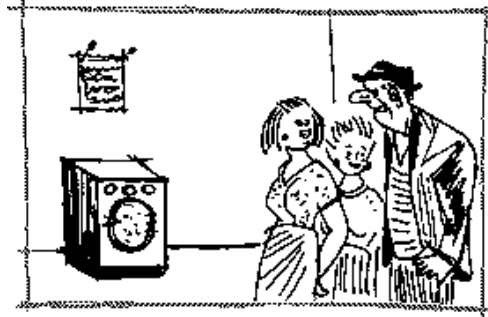
5. Renhold

Borettslaget inngår avtale med vaktmesterselskap om renhold og drift av fellesarealer og utearealer.

Det er likevel den enkeltes ansvar å holde fellesarealer, trapperom, hage- og utearealer rene, og rengjøre disse etter seg om man forårsaker tilgrising.

6. Tøyvask og tørkeplasser

Tøyvask foregår i egen leilighet. Det er ikke avsatt utendørs felles tørkeplasser. Tørk av klesvask og lufting av tøy, sengeklær etc gjøres på egen balkong. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på helligdager og offentlige høytidsdager. Det er ikke tillatt å riste, støvbanke tøy og annet på utsiden av egen balkong.

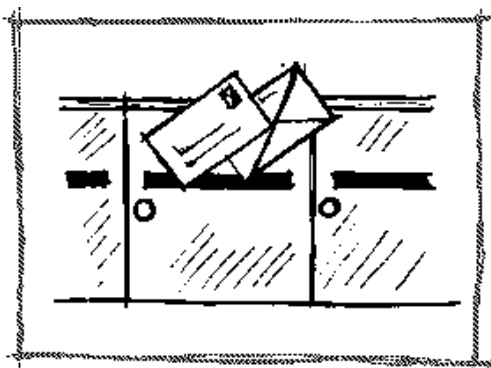
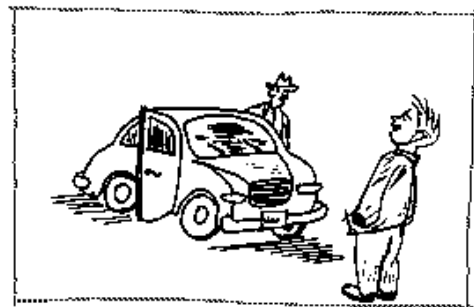


7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Boligene har fast p-plass i felles parkeringsanlegg. Parkering av bil og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene i garasje. P-plasser skal ikke benyttes for lagring av materiell, herunder dekk, skiboks osv. Inntil videre leier borettslaget plassene 42-46 til gjesteparkering. Plassene skal ikke benyttes av beboere i borettslaget



9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig. E-post: erleveien@mittvestbo.no

10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen.



11. Andre Bestemmelser

Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Erleveien 20-24

Andelseierne i Borettslaget Erleveien 20-24 innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 10.06.2025, kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Landåstorget Seniorsenter.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Feste til flaggstang - forslag fra Martin Rosvold
- 7.2 Mur/fjellvegg inngangssiden - forslag fra Grethe Rosenlund
- 7.3 Søknad om Pergola - fra Merethe og Stein Gjerstad
- 7.4 Ombygging terrasse - forslag fra Karen Østgaard og Svein Olav Fanebust
- 7.5 Vask av glass på terrasse - forslag fra Karen Østgaard og Svein Olav Fanebust

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

02.06.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

7.1 Feste til flaggstang - forslag fra Martin Rosvold

Styret skal i løpet av året anskaffe feste til flaggstang på balkong, slik at borettslaget kan markere flaggdager og bursdager.

Forslag til vedtak: Styret skal i løpet av året anskaffe feste til flaggstang på balkong, slik at borettslaget kan markere flaggdager og bursdager.

7.2 Mur/fjellvegg inngangssiden - forslag fra Grethe Rosenlund

Partiet på inngangssiden av blokken er veldig godt og ugjestmildt med den store mur/fjellveggen, asfalten og den tomme rette husveggen. For å myke opp området hadde det vært fint om fjellveggen kunne vært kledd med eføy eller noe liknende som ikke krever mye mye stell. Forslag: Årsmøtet diskuterer om dette er et generelt ønske

og hvis ja, bes styret om å undersøke hvordan dette best kan gjøres.

7.3 Søknad om Pergola - fra Merethe og Stein Gjerstad

Søknaden følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen samtykker til tiltak som omsøkt, med følgende forbehold:

- Tiltakshaver er selv ansvarlig for ev. søknad til Bergen kommune. Godkjent byggesøknad, eller bekreftelse på at tiltaket ikke er søknadspliktig skal forelegges styret før tiltaket iverksettes.
- Det forutsettes at arbeidene utføres forskriftsmessig og av kvalifisert personell.
- Andelseier er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold av tiltaket, og er videre ansvarlig for de merkostnader borettslaget påføres (eks. ved skifte av takteking i fremtiden).

7.4 Ombygging terrasse - forslag fra Karen Østgaard og Svein Olav Fanebust

Andelseier søker om å få bygge om terrassen: Det vi ønsker er å få glass 70% og 30% vegg likt til det som er på vestsiden, se vedlagte bilder. Vi vil ha lavere vegger på den sydlige terrasse på lik linje med veggene på vest terrassen, se bilde. Slik den sydlige terrassen er nå er den ikke brukenes til noe, man sitter NEDE i en trakt. For bygges utseende bør det være likt rundt det hele.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen samtykker til tiltak som omsøkt, med følgende forbehold:

- Tiltakshaver er selv ansvarlig for ev. søknad til Bergen kommune. Godkjent byggesøknad, eller bekreftelse på at tiltaket ikke er søknadspliktig skal forelegges styret før tiltaket iverksettes.
- Det forutsettes at arbeidene utføres forskriftsmessig og av kvalifisert personell.
- Andelseier er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold av tiltaket, og er videre ansvarlig for de merkostnader borettslaget påføres (eks. ved skifte av takteking i fremtiden).

7.5 Vask av glass på terrasse - forslag fra Karen Østgaard og Svein Olav Fanebust

Vask av glass på utsiden av terrasseglassene mot vest. Kan det være aktuelt å leie inn noen til dette?

Forslaget tas opp til diskusjon i generalforsamlingen.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Borettslaget
Erleveien 20-24 tirsdag 10.06.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Borettslaget Erleveien 20-24

Virksomhetens art og lokalisering

Borettslaget Erleveien 20-24 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 møter i 2024.

I tillegg har det vært kontakt på e-post, sms, telefon og uformelle møter.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Reklamasjonsarbeid, rutinebeskrivelser, branninstruks, gjennomgang av serviceavtale, gjennomgang av avtaler i sameiet og med garasje-eier.

I tillegg har det vært noen forsikringssaker og noen brannutrykninger.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Videreføring av det arbeidet som er beskrevet.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgte opp reklamasjon på heis, sprinkleranlegg, garasjeport samt diverse dører.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: I god stand.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Borettslaget har avtale med Vestbo for ivaretagelse av HMS arbeidet.

Vestbo har skiftet HMS system og vi er straks på plass med det nye systemet.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert __1__(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 09.04.2024 bestått av:

Styreleder, Øystein Johannesen
Styresekretær fra Vestbo, Magnar Kvikshaug Taule
Styremedlem, Ruben Ask Gjerde
Styremedlem, Merethe Giæver Gjerstad
Varamedlem, Signy Aud Rusten

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 411 512	886 381	1 411 512	1 821 120
Innkrevde finanskostnader		8 876 257	29 072 551	4 555 163	4 141 780
Andre inntekter	7	264 696	169 447	264 696	273 060
SUM INNETEKTER		10 552 465	30 128 379	6 231 371	6 235 960
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	0	0	45 000	45 000
Forretningsfjrsel		100 104	71 152	100 107	105 590
Kontingent BBL		12 300	9 200	12 300	12 300
Andre honorarer		25 130	31 250	12 725	15 125
Revisjon		7 700	0	7 200	8 200
Forsikringspremier		102 643	86 454	126 000	170 000
Energikostnader		36 225	153 374	100 000	103 200
Kommunale avgifter		584 483	82 498	500 000	705 500
Andre driftskostnader	9	797 478	310 824	497 508	706 166
Vedlikehold	10	112 578	41 016	256 300	226 300
SUM KOSTNADER		1 778 641	785 768	1 657 140	2 097 381
DRIFTSRESULTAT		8 773 824	29 342 611	4 574 231	4 138 579
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		13 334	3 405	0	0
Finanskostnader		4 202 257	2 658 923	4 555 163	4 141 780
NETTO FINANSPOSTER		-4 188 923	-2 655 518	-4 555 163	-4 141 780
DRIFTSRESULTAT	1, 4	4 584 902	26 687 093	19 068	-3 201
Overføringer og disponeringer		4 584 902	26 687 093	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	9 406 441	9 406 441
Eiendom	2, 3	163 123 559	163 123 559
Sum anleggsmidler		172 530 000	172 530 000
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Kundefordringer		162 109	0
Vestbo i mellomregning		80 557	200 525
Andre fordringer		236 957	296 204
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		479 624	496 729
SUM EIENDELER		173 009 624	173 026 729

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	181 995	271 093
Egenkapital fra IN	4, 6	31 090 000	26 416 000
Sum opptjent egenkapital		31 271 995	26 687 093
Sum egenkapital	4	31 271 995	26 687 093
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	72 428 000	77 102 000
Borettsinnskudd	6	69 012 000	69 012 000
Sum langsiktig gjeld:		141 440 000	146 114 000
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		283 142	225 636
Annen kortsiktig gjeld		14 487	0
Sum kortsiktig gjeld		297 629	225 636
Sum gjeld:		141 737 629	146 339 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		173 009 624	173 026 729

Sted: _____, dato: _____

 Øystein Johannesen
 Styreleder

 Merethe Giltner Gjerstad
 Styremedlem

 Ruben Ask Gjerde
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	271 093	0
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	4 584 902	26 687 093
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-172 530 000
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-4 674 000	77 102 000
Tilleggsinnbetaling innskudd	0	69 012 000
B. i rets endring i disponible midler	-89 098	271 093
C. Disponible midler	181 995	271 093
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	80 557	200 525
Kortsiktige fordringer	399 066	296 204
Omløpsmidler	479 624	496 729
Kortsiktig gjeld	-297 629	-225 636
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	181 995	271 093

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Eiendom	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 123 559	9 406 441
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 123 559	9 406 441
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	163 123 559	9 406 441
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjnr

Regnskap 2024

1150 Tomt	9 406 441
1100 Bygningsmessige anlegg	163 123 559
Sum	172 530 000

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	i rets resultat	31.12.2024
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Annen egenkapital	271 093	-89 098	181 995
Egenkapital fra IN	26 416 000	4 674 000	31 090 000
Sum egenkapital 31.12.	26 687 093	4 584 902	31 271 995

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L ³ nenummer:	95217560366
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	5.54 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.03.2063
Opprinnelig l ³ nebelnp:	103 518 000
L ³ nesaldo 01.01:	77 102 000
Avdrag i perioden:	4 674 000
L ³ nesaldo 31.12:	72 428 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	72 428 000
Andelssaldo 01.01:	26 416 000
Innbetalt IN i perioden:	4 674 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	31 090 000
Sum pantegjeld for l ³ n:	103 518 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	4 794 000	4 794 000
	1	3 594 000	3 594 000
	1	2 658 000	2 658 000
	1	2 544 000	2 544 000
	1	2 514 000	2 514 000
	1	2 448 000	2 448 000
	1	2 424 000	2 424 000
	1	2 340 000	2 340 000
	2	2 328 000	4 656 000
	1	2 314 000	2 314 000
	1	2 259 000	2 259 000
	2	2 238 000	4 476 000
	1	2 226 000	2 226 000
	1	2 214 000	2 214 000
	1	2 208 000	2 208 000
	1	2 193 000	2 193 000
	1	2 163 000	2 163 000
	1	2 154 000	2 154 000
	1	2 046 000	2 046 000
	1	2 034 000	2 034 000
	1	2 016 000	2 016 000
	1	1 944 000	1 944 000
	1	1 926 000	1 926 000
	3	1 836 000	5 508 000
	1	1 824 000	1 824 000
	1	1 663 000	1 663 000
	1	1 638 000	1 638 000
	1	1 324 000	1 324 000

Langsiktig gjeld

	1	326 000	326 000
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 95217560366 har første avdrag 30.06.2033 med kr 238 268	1	4 794 000	5 257
	1	3 594 000	3 941
	1	2 658 000	2 915
	1	2 544 000	2 790
	1	2 514 000	2 757
	1	2 448 000	2 684
	1	2 424 000	2 658
	1	2 340 000	2 566
	2	2 328 000	2 553
	1	2 314 000	2 537
	1	2 259 000	2 477
	2	2 238 000	2 454
	1	2 226 000	2 441
	1	2 214 000	2 428
	1	2 208 000	2 421
	1	2 193 000	2 405
	1	2 163 000	2 372
	1	2 154 000	2 362
	1	2 046 000	2 244
	1	2 034 000	2 230
	1	2 016 000	2 211
	1	1 944 000	2 132
	1	1 926 000	2 112
	3	1 836 000	2 013
	1	1 824 000	2 000
	1	1 663 000	1 824
	1	1 638 000	1 796
	1	1 324 000	1 452
	1	326 000	357

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³.

Borettslaget har inng³tt avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). IN er behandlet etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden inneb³rer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne inntektsfjres i resultatregnskapet i det³ret nedbetalingen finner sted og inng³er som en del av egenkapitalen i balansen. Dette inneb³rer at den enkelte andelseier f³r anledning til³ foreta innbetaling p³ sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN f³ intredere i f³ngivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utes³ende beløp p³ angjeldende f³n. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som³rets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordin³re avdrag. Ved evt. fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling f³rst skje etter utløp av fastrenteavtalen.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2051 Egenkapital fra IN	31 090 000	26 416 000
2230 Andre pantelån	72 428 000	77 102 000
2250 Borettsinnskudd	69 012 000	69 012 000
Sum	172 530 000	172 530 000

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	264 696	169 447
Sum	264 696	169 447

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
--	---------------	---------------

Selskapet har ikke hatt noen faste ansatte i regnskapsåret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	131 610	83 550
6395 Sommer- og vinterkostnader	29 806	18 025
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	160 328	0
6790 Vakthold	57	0
6890 Parkeringsleie/kostnader	204 482	61 385
6900 Elektronisk kommunikasjon	660	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	258 508	143 528
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	8 938	4 148
7720 Generalforsamling	1 500	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 590	0
7772 Andre gebyrer	0	188
Sum	797 478	310 824

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 813	0
6640 Heis reparasjon og vedlikehold	86 965	37 179
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	22 800	3 837
Sum	112 578	41 016

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Erleveien 20-24.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Erleveien 20-24

Styreleder	Øystein Johannesen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Ruben Ask Gjerde (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Merethe Giæver Gjerstad (sign.)	12.04.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Erleveien 20-24

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Erleveien 20-24 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 rettviseende bilde.

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

Bergen, 26. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 11:11:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VAUJK-CLJF5-FHVUH-58236-BKDL5-FRDJ5

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

Oppsett av Pergola på terrasse

Vi ber generalforsamlingen godkjenne følgende:

Vi godkjenner at leilighet 0601 kan sette opp Pergola slik som vist på tegning. Forutsetningen er at arbeidet blir gjort forsvarlig av leverandøren UteDesign som har ansvarsrett for denne type oppføringer.

Begrunnelse

Vi vil tilrettelegge for å lage et hyggelig utemiljø og for bedre å kunne ta i bruk den romslige terrassen vår. Slik det er i dag har uteområdet (ca 86kvm) uten Pergola flere begrensninger og utfordringer for oss og vår familie.

Dagens utfordringer og tilrettelegging

Vi har i dag kjøpt inn en rekke møbler for å kunne bruke terrassen. Vi opplever i dag store utfordringer som løses ved en Pergola:

- Ute møbler vil bli sikret for vindfang. Det er i dag krevende å sikre møbler og planter på den åpne terrassen.
- Ute møbler og ute planter trenger ett sted å bli oppbevart. I dag ha vi fått skader på møbler, puter og planter som følge av at dette nå må stå ute under presenning.
- Vi har store utfordringer med måsene i område. Bord og stoler blir tilgriset og mat kan ikke stå fremme. Det å spise ute er en utfordring med mindre noen står og passer på hele tiden.
- Vil gi følelse av noe mer privatliv i forhold til skole like bak.

Andre momenter:

- Kommunen har i andre sammenhenger ikke ansett frittstående pergola som fasade endring.
- Underveis i prosessen har både Vestbo(Andreas) og Backe vært positiv til å realisere en slik innretning.
- Salgsprospektet har påpekt mulighetene som ligger i en slik terrasse. Skal man nytte gjøre dette krever det tilrettelegging som rimelighet må kunne aksepteres.
- En Pergola på vår terrasse vil ikke berører andre beboere.
- Pergola vil ikke være synlig for andre beboere i blokken.
- Man må ett godt stykke unna for å kunne observere pergolaen på vår terrasse, og den vil kun være synlig fra ett fåtall vinkler.
- Pergola utgjør en liten del av arealet på terrassen, ca 17-18 kvm av 130 kvm.

Om selve oppføringen -viktig å vite om Pergola

- Den vil bli satt opp i nøytrale farge og gli fint inn i miljøet.
- Dette er vanlige konstruksjoner i strøk som dette og er mer og mer brukt som følge av klimaet i vår landsdel.
- Ser vi oss rundt er det en rekke tilsvarende lett installasjoner som er etablert i miljøet både på Landås og ellers i bybilde.
- Teknisk sett er montering fullt ut forsvarlig å gjøre og vil bli montert i eksisterende bjelkelag av UteDESIGN som har ansvaretsrett for å sette opp slike innretninger.
 - UteDESIGN er ledende aktør i markedet og har montert tilsvarende i stor utstrekning på andre tilsvarende bygg og i langt mer værhardt klima enn hos oss på Landås. Dette med gode resultat.
 - Pergolaen består av lettstruktur i vedlikeholdsfrie materialer (aluminium og syrefaste skruer), og dimensjoneres etter de vær- og vindkrav som er satt.
 - Den blir plassert på 4 søyler, ca. 50cm fra rekkverket vårt.
 - Den er demonterbar og kan flyttes.
 - Forankres i bjelkelaget på terrassen og ikke i betongstruktur. Det blir som å forankre en stor parasoll.
 - Det legges ekstra vekt på at tiltaket skal passe eksisterende fasade, og være maksimalt transparent. Vi vil også muligens legge inn noen vindvegger i klart glass som er maksimalt fleksible mot resten av terrassen.
 - Se skisser for hvordan dette er tenkt utført og mer detaljer.
- Se skisser og tegninger vedlagt. Disse viser både vår terrasse og eksempler fra andre miljø. Disse vil vi presentere på årsmøtet.

Mvh

Merethe og Stein Gjerstad

Illustrasjon fra vår terrasse:



Andre eksempler fra andre prosjekt UteDesign har har hatt:











Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Erleveien 20-24 tirsdag 10.06.2025 kl. 18:00 - Landåstorget Seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 16

Antall fremlagte fullmakter: 5

Hvilket utgjorde 21 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Øystein Johannesen

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Arnfinn E. Brevik og Grethe Rosenlund.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Grethe Rosenlund og Oscar Shepherd Sandvik

2. Årsberetning 2024

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 45.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Øystein Johannesen

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Merethe Giæver Gjerstad

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Signy Aud Rusten og Grethe Rosenlund

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Øystein Johannesen styreleder valgt for 2 år i 2025

Merethe Giæver Gjerstad styremedlem valgt for 2 år i 2025

Ruben Ask Gjerde styremedlem valgt for 2 år i 2024

Signy Aud Rusten varamedlem valgt for 1 år i 2025

Grethe Rosenlund varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å utpeke delegater til Vestbos generalforsamling.

7. Saker

7.1 Feste til flaggstang - forslag fra Martin Rosvold

Styreleder redegjorde for styrets innstilling. Siden bygget er nytt, og man fortsatt har reklamasjonsrett, ønsket man i utgangspunktet ikke tiltak som griper inn i borettslagets fasade. Det finnes dog løsninger for den enkelte. Spørsmålet ble derfor om generalforsamlingen ønsket at dette skulle være opp til den enkelte, eller om man ønsket at styret skulle utrede muligheten for en fellesløsning.

Vedtak:

Styret skal i løpet av året utrede tekniske løsninger for flaggstang som godkjennes av utbygger, før dette formidles andelseierne pr. e-post.

7.2 Mur/fjellvegg inngangssiden - forslag fra Grethe Rosenlund

Vedtak:

Generalforsamlingen var enige om at dette var en god ide, og ba styret undersøke hvordan dette best kan gjøres.

7.3 Søknad om Pergola - fra Merethe og Stein Gjerstad

Søknaden fulgte vedlagt innkallingen, og forslagsstiller redegjorde nærmere i generalforsamlingen.

Vedtak:

Med 16 stemmer for og 5 stemmer imot samtykket generalforsamlingen til tiltak som omsøkt, med følgende forbehold:

- Tiltakshaver er selv ansvarlig for ev. søknad til Bergen kommune. Godkjent byggesøknad, eller bekreftelse på at tiltaket ikke er søknadspliktig skal forelegges styret før tiltaket iverksettes.

- Det forutsettes at arbeidene utføres forskriftsmessig og av kvalifisert personell.

- Andelseier er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold av tiltaket, og er videre ansvarlig for de merkostnader borettslaget påføres (eks. ved skifte av taktekking i fremtiden).

7.4 Ombygging terrasse - forslag fra Karen Østgaard og Svein Olav Fanebust

Andelseier søker om å få bygge om terrassen: Det vi ønsker er å få glass 70% og 30% vegg likt til det som er på vestsiden, se vedlagte bilder. Vi vil ha lavere vegger på den sydlige terrasse på lik linje med veggene på vest terrassen, se bilde. Slik den sydlige terrassen er nå er den ikke brukenes til noe, man sitter NEDE i en trakt. For bygges utseende bør det være likt rundt det hele.

Vedtak:

Med 20 stemmer for og 1 stemme imot samtykket generalforsamlingen til tiltak som omsøkt, med følgende forbehold:

- Det forutsettes at det gjøres tilsvarende på de øvrige to balkonger på samme side (slik at alle tre balkonger blir like)

- Tiltakshaver er selv ansvarlig for ev. søknad til Bergen kommune. Godkjent byggesøknad, eller bekreftelse på at tiltaket ikke er søknadspliktig skal forelegges styret før tiltaket iverksettes.

- Det forutsettes at arbeidene utføres forskriftsmessig og av kvalifisert personell.

- Andelseier er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold av tiltaket, og er videre ansvarlig for de merkostnader borettslaget påføres.

7.5 Vask av glass på terrasse - forslag fra Karen Østgaard og Svein Olav Fanebust

Vask av glass på utsiden av terrasseglassene mot vest. Kan det være aktuelt å leie inn noen til dette?

Forslaget ble diskutert i generalforsamlingen. I denne sammenheng redegjorde styreleder kort for styrets innstilling - slik styret ser saken vil borettslaget på et eller annet tidspunkt måtte iverksette tiltak siden dette er ytre vedlikehold. Spørsmålet er når dette blir aktuelt. Generalforsamlingen var enig i at man burde leie inn noen til å utføre dette vedlikeholdet. Man ble enige om å innhente pris på vask, og ta dette med inn i budsjettbehandlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen mente forslaget var godt, og spilte saken tilbake til styret, som undersøker muligheter, og innhenter pristilbud.

Protokoll for Borettslaget Erleveien 20-24

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øystein Johannesen (sign.)	11.06.2025
Protokollvitne	Grethe Rosenlund (sign.)	10.06.2025
Protokollvitne	Arnfinn E. Brevik (sign.)	10.06.2025

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/974/0/0
Utløst 04. februar 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 vertikallnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260863054	Grunneiendom	0	Ja	2 412,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62400000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.04.2016	201113982	60,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62400000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	38,3 %
62400000	2014 - Gatetun/gågate	22,5 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62400000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.04.2016	201113982	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62400000	1150 - Forretninger	33,9 %
62400000	2082 - Parkeringsplasser	30,3 %
62400000	2013 - Torg	11,7 %
62400000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	10,1 %
62400000	2014 - Gatetun/gågate	7,8 %
62400000	2010 - Veg	6,2 %
62400000	1600 - Uteoppholdsareal	< 0,1 % (0,0 m²)
62400000	1510 - Energianlegg	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62400000	370 - Høyspenning	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62400000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.04.2016	201113982	85,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62400000	2080 - Parkering	85,1 %
62400000	1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S21	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	100,0 %
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	< 0,1 % (0,0 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	< 0,1 % (0,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10720000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	3	202412318
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
60510000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN	3	200707267
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 04. februar 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/974/0/0
Dato: 04.02.2026 Adresse: Erleveien 22 m.fl.

[illegible]



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 161/974/0/0

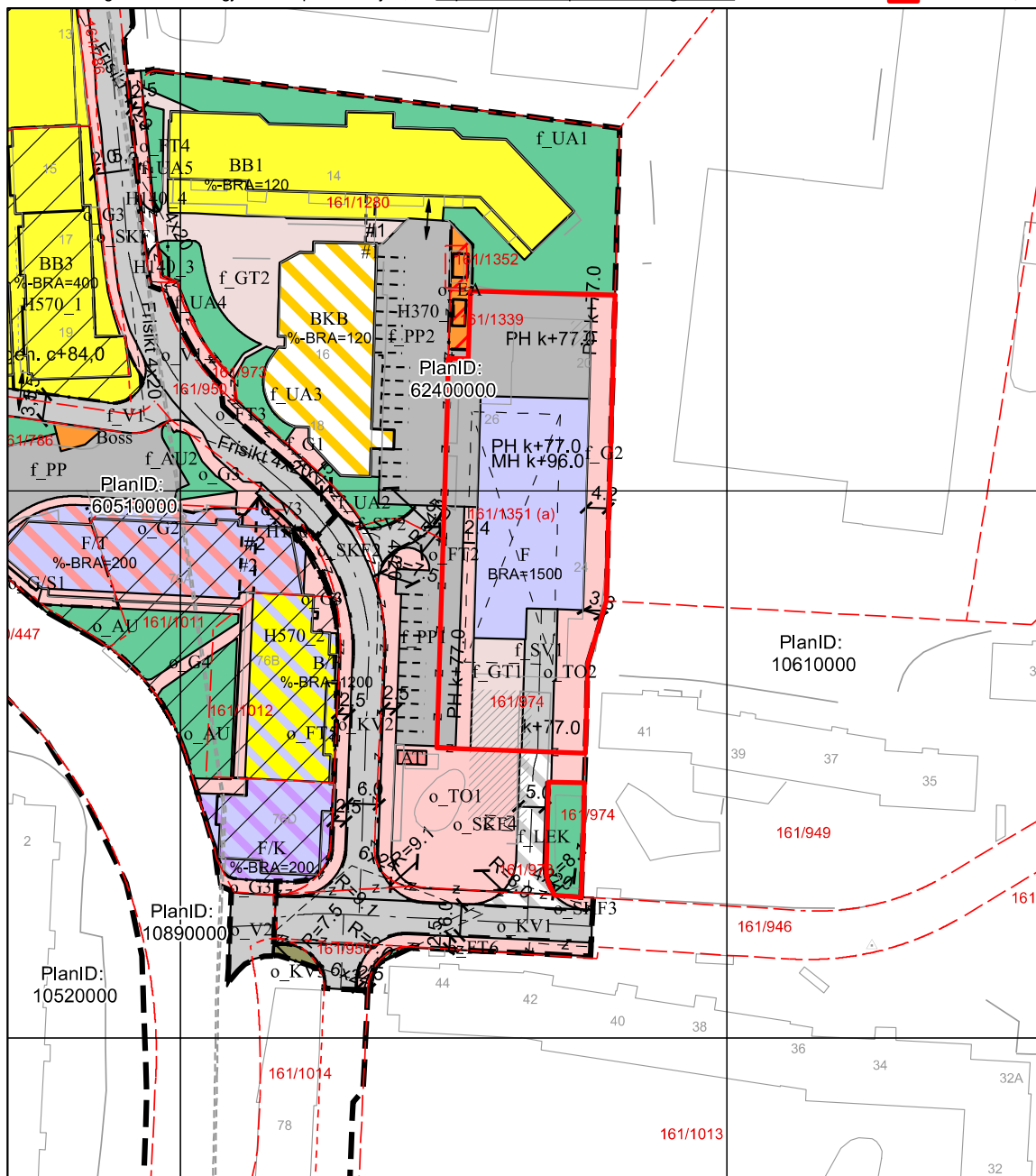
Adresse: Erleveien 22 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1223 - Regulert kant kjørebane

↗ ↘ 1225 - Regulert parkeringsfelt

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

↗ ↘ Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

↗ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Angitthensynsone

↗ ↘ Faresone

↗ ↘ Sikringsone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

1150 - Forretninger

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1510 - Energianlegg

1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1801 - Bolig, forretning

1810 - Forretning, kontor

1814 - Forretning, tjenesteyting

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.02.2026

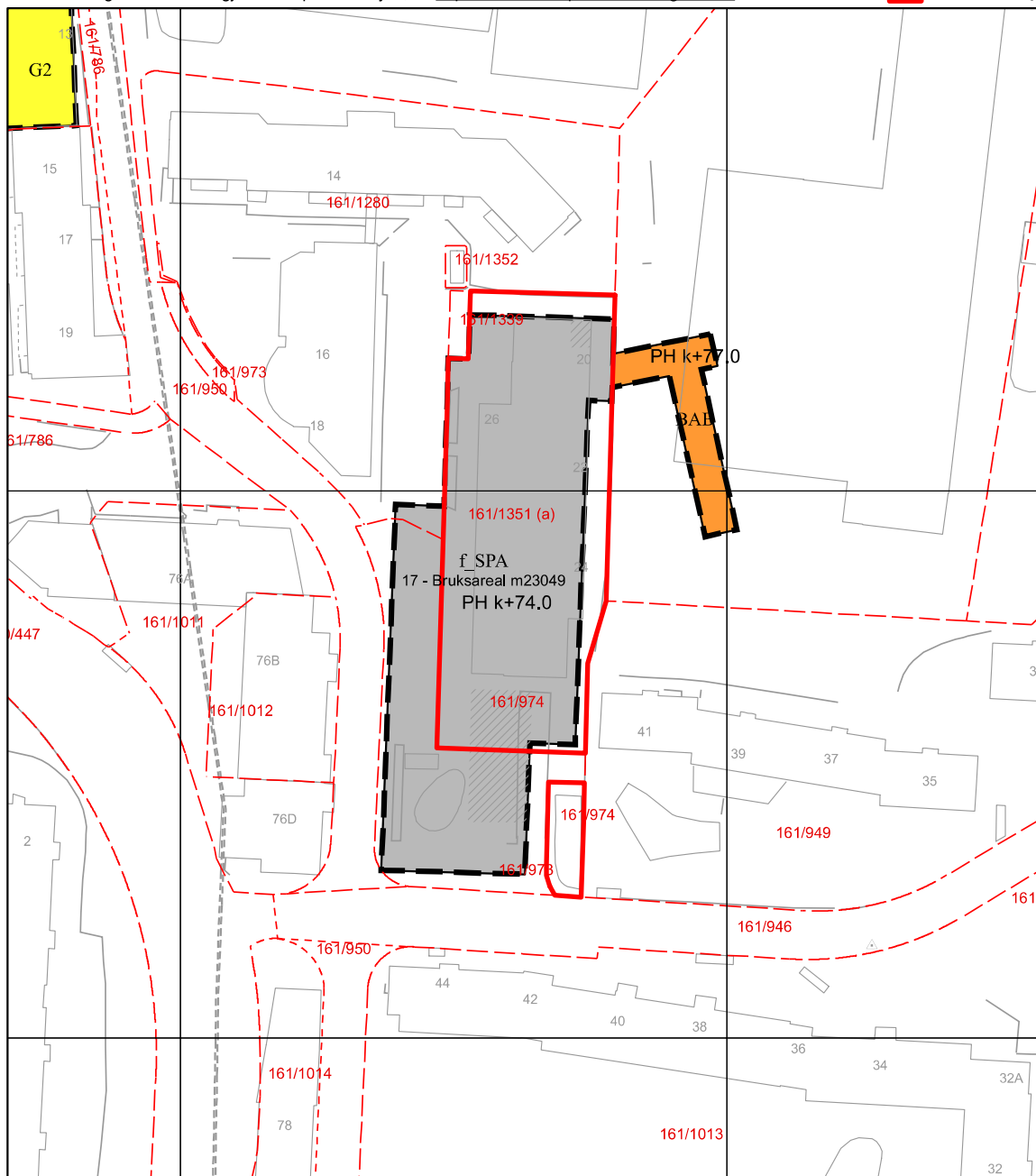
Gnr/Bnr/Fnr: 161/974/0/0

Adresse: Erleveien 22 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen



Reguleringsplanomriss



Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)



1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.



1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg

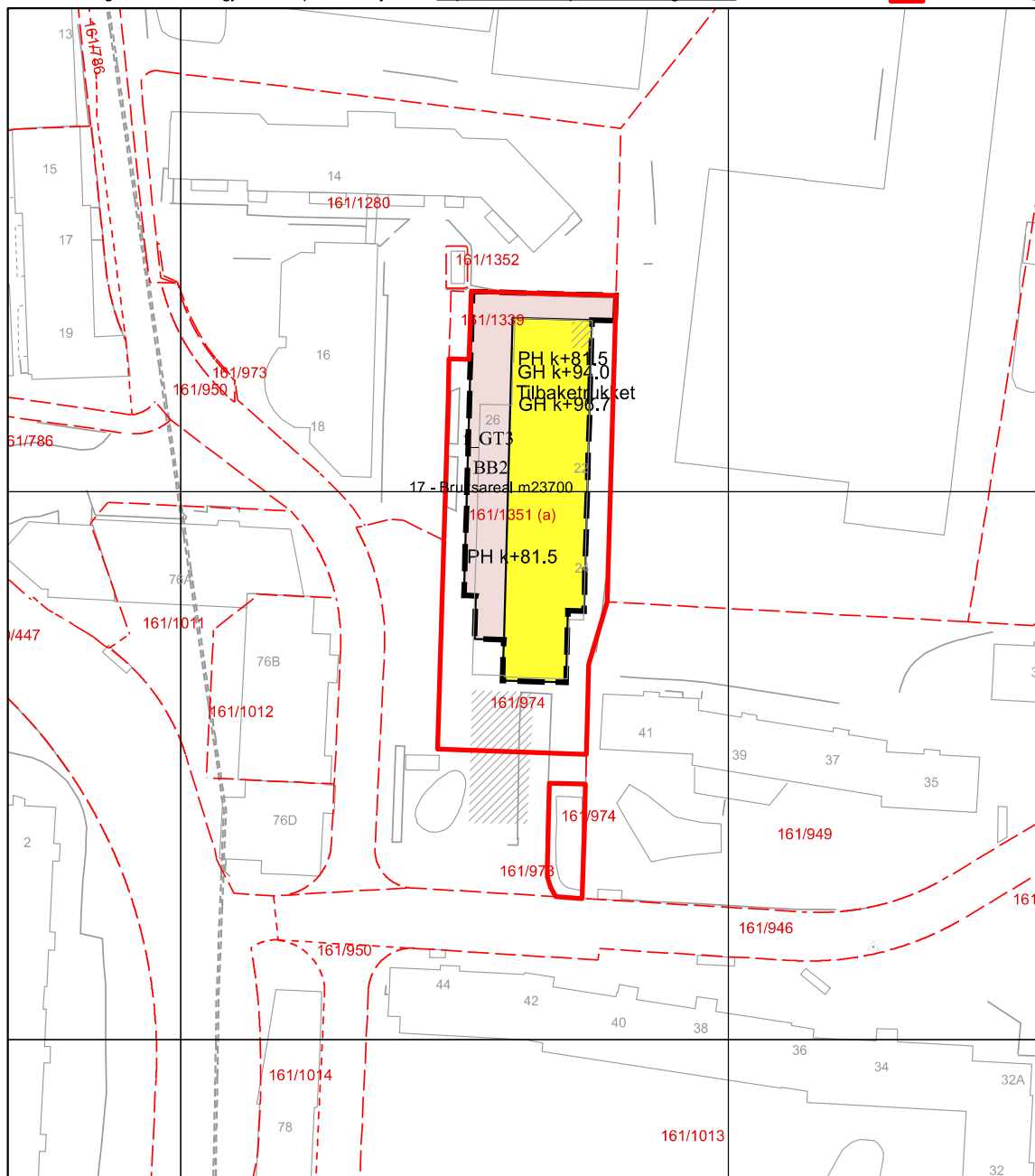
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)



2080 - Parkering



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/974/0/0
Dato: 04.02.2026 Adresse: Erleveien 22 m.fl.

☐ Eiendomsmarkering

Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

 2014 - Gatetun



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

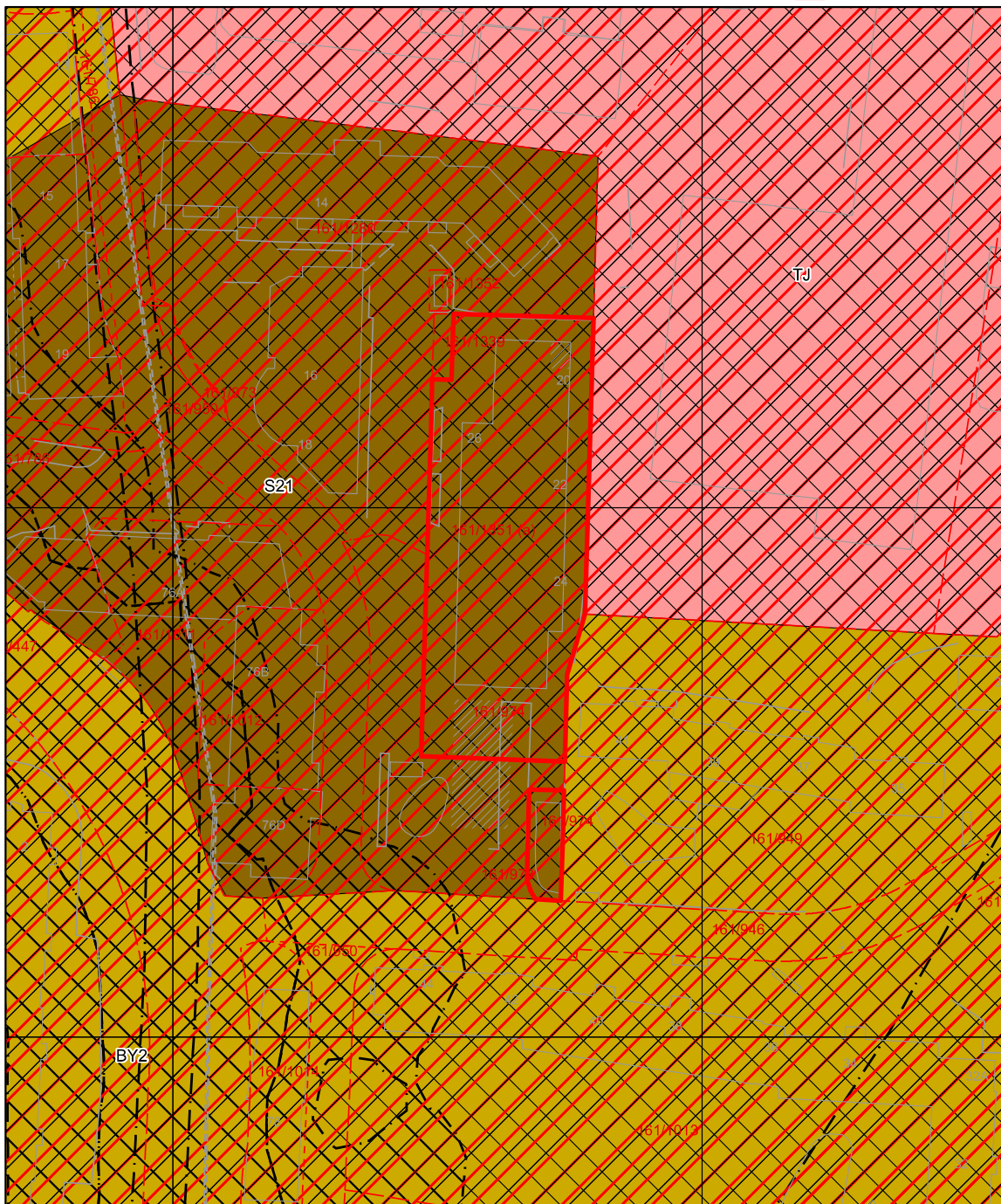
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 04.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/974/0/0
Adresse: Erleveien 22 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (2)

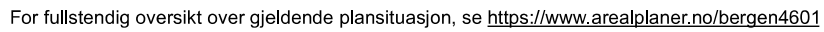


Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn kulturmiljø	 Sentrumskjerne
	Faresone	 Byfortettingssone
	Infrastruktursone	 Tjenesteyting
	Støysone gul	
	Støysone rød	



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/974/0/0
Dato: 04.02.2026 Adresse: Erleveien 22 m.fl.



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg

 Sykkelveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

 Byggeområde (N)

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

Nabolagsprofil

Erleveien 22 - Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

Landåstorget Erleveien Linje 84	2 min 0.1 km
Sletten Linje 1	13 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.7 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
NTG Brann Stadion	14 min

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

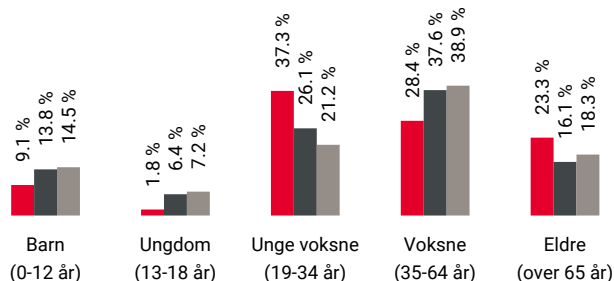
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landåstorget/Strimmelen	1 666	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Landås	0 min
Kiwi Birkeveien PostNord	7 min 0.4 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



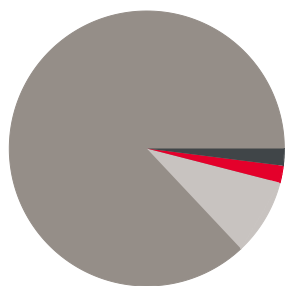
Vedlikehold hager

Godt velholdt 77/100

Sport

⚽	Rugdeveien 15 Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽	Landåshallen Aktivitetshall	7 min 🚶 0.5 km
🚴	Feel24 Landås	2 min 🚶
🚴	MOVA Landås	12 min 🚶

Boligmasse



2% enebolig
2% rekkehus
87% blokk
9% annet

«Ligger nært Bergen sentrum, god offentlig transport. 7-8 min fra bybanen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

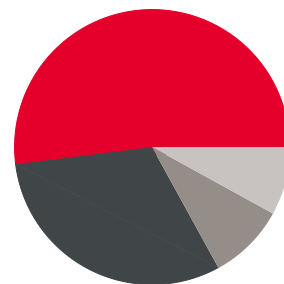
12 min 🚶



Apotek 1 Nattland

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



52% i barnehagealder
31% 6-12 år
9% 13-15 år
8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



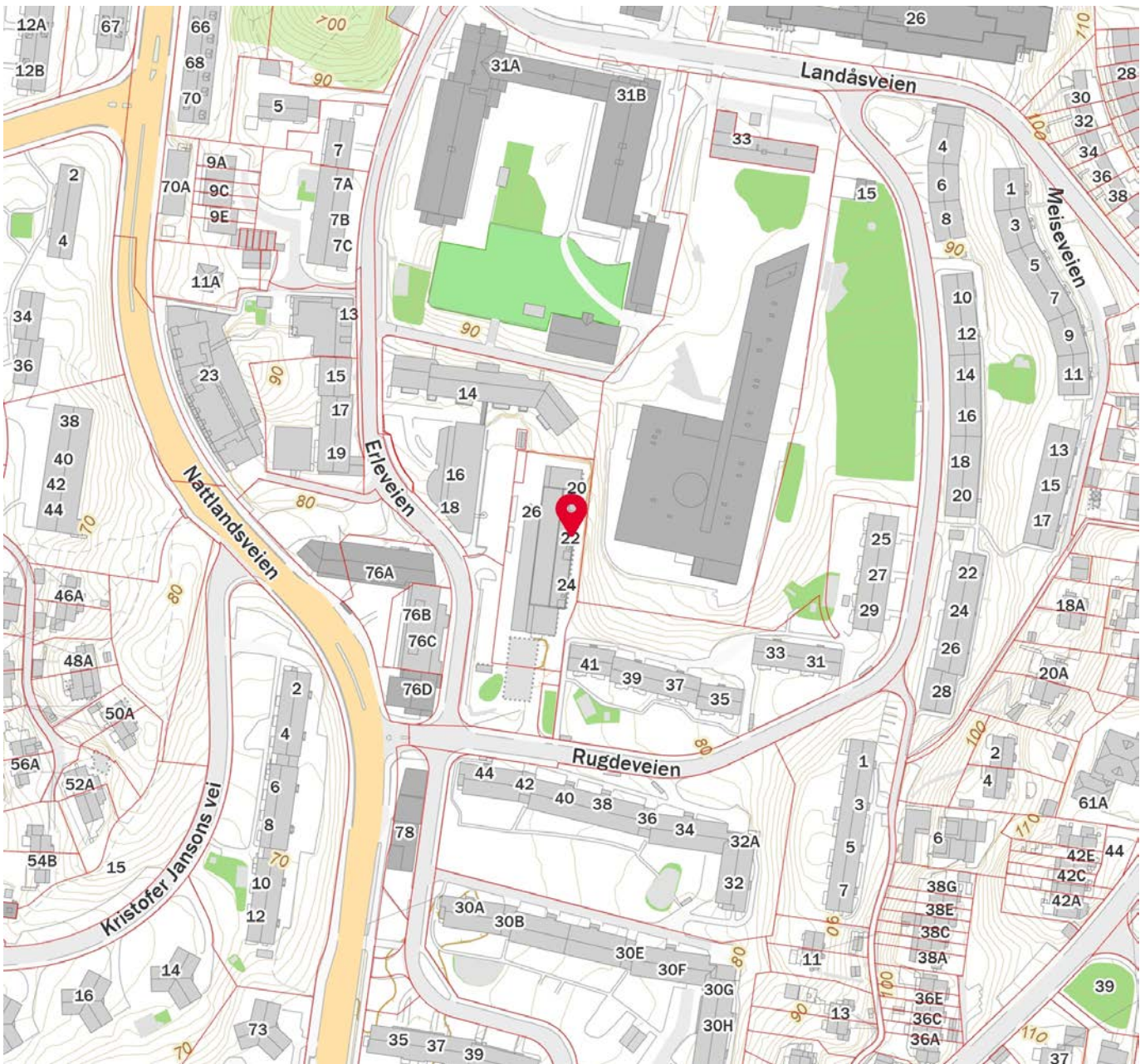
0%

62%

Landåstorget/Strimmelen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Erleveien 22
5097 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Vetter**Telefon:** 979 78 087
E-post: emil.vetter@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre