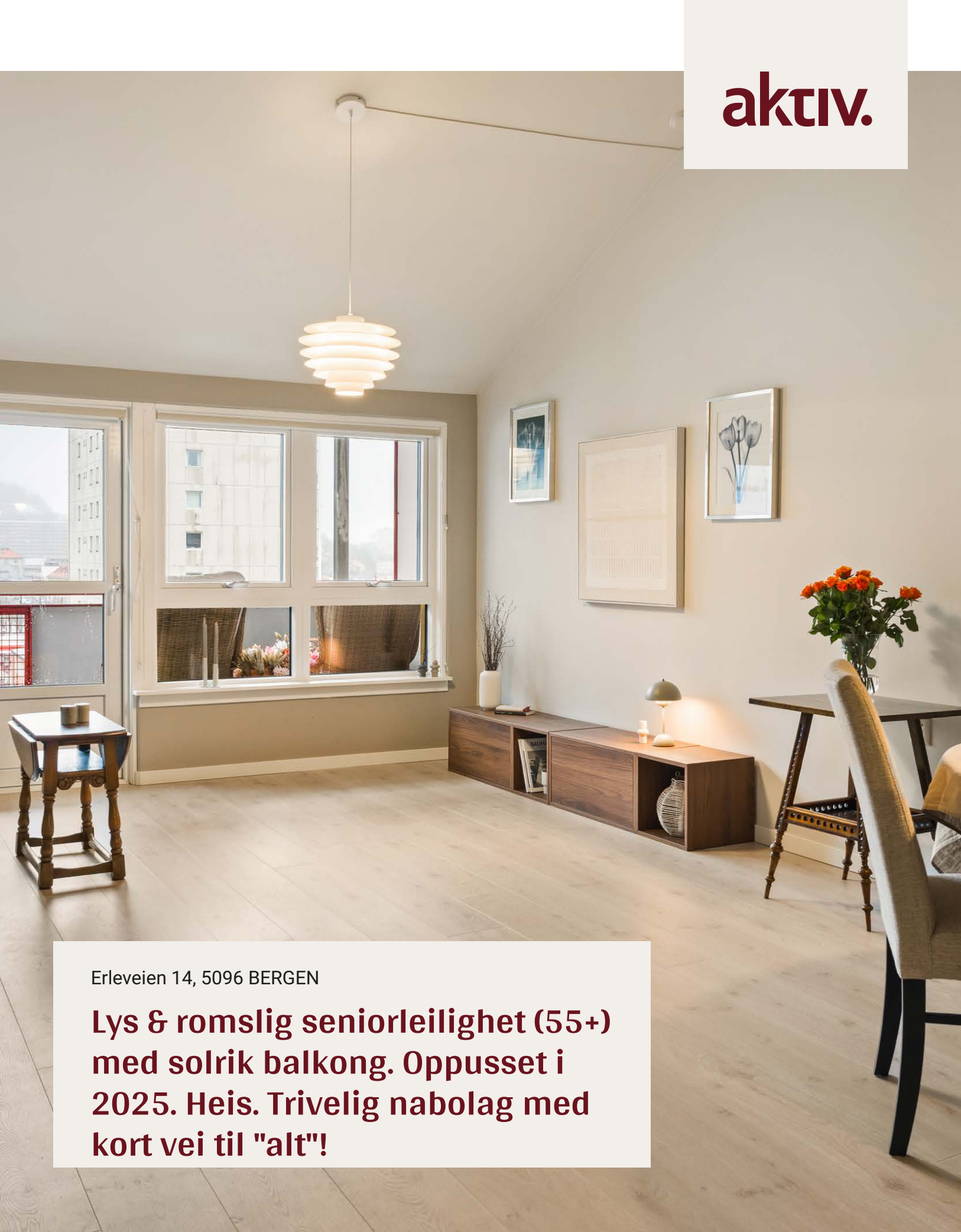




aktiv.

Erleveien 14, 5096 BERGEN

**Lys & romslig seniorleilighet (55+)
med solrik balkong. Oppusset i
2025. Heis. Trivelig nabolag med
kort vei til "alt"!**



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

Ola M. Øverland

Mobil 958 43 641

E-post ola.overland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 791 390,-
Felleskostn.: Kr 6 563,-
Selger: Aase Britt Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 68/72.9 kvm
Tomtstr.: 4433.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 1280
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1505260086

Et godt sted å bo!

Velkommen til Erleveien 14.

Sentralt og attraktivt på Landås, toppleilighet med sørvendt balkong, gode solforhold og åpen utsikt. Beliggende like ved Landåstorget Trivselssenter, som tilbyr bl.a servering på hverdager og mulighet for matlevering til leiligheten. Kort vei til buss og bybane, samt servicetilbud på Sletten Senter. Området byr på flotte turmuligheter, blant annet rundt Tveitevannet og på Ulriken. Alt i alt, et område som byr på både trivsel og nærhet til det meste!

Verdt å nevne:

Oppgradert bad, kjøkken, gulv m.m. i 2025

Loft på 24m² gulvareal

Sentralt beliggende med gangavstand til dagligvare, apotek, restauranter og kollektivtransport

Kafé og sosial møteplass med servering av varme måltider like ved leiligheten

Velkommen til visning - husk påmeldin



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	22
Egenerklæring	38
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 4.9 kvm

BRA totalt: 72.9 kvm

TBA: 6.6 kvm

Erleveien 14

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré/gang - 5.3m², bad/vaskerom - 8.5m², stue - 25.3m², kjøkken - 7.2m², soverom - 6.3m², soverom - 12.7m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6.6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4.9 kvm

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 m.m. ikke er medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4433.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse beplantning. Felles hagemøbler.

Beliggenhet

Landåstorget Seniorboliger har en sentral og attraktiv beliggenhet på Landås, like ved

Landåstorget. Leiligheten ligger fint til i byggets øverste etasje med god intern plassering. Fra stuen og den sørvendte balkongen kan du nyte gode solforhold og åpen utsikt over nærområdet.

Rett bak torget, på Nancy Landås plass, finner du dagligvarebutikk og opparbeidet torgområde med brostein, sitteplasser og møteplasser. Området har de siste årene fått et løft og fremstår som et hyggelig og levende nærmiljø.

Det er kort vei til flotte turmuligheter som Tveitevannet, Ulriken, Vidden til Fløyen, Langhaugen og Panoramastien over Landåsfjellet. Her ligger alt til rette for en aktiv hverdag med naturen rett utenfor døren.

Leiligheten er like ved Landåstorget Trivselssenter. Her tilbys blant annet kafeteria, ulike aktiviteter, arrangementer, frisør og fotpleie. Trivselssenteret serverer varm middag på hverdager, og det er også mulighet for å bestille mat levert til egen leilighet.

Beliggenheten gir enkel tilgang til kollektivtransport, med kort vei til både buss og bybane, samt nærhet til dagligvare, apotek og øvrige servicetilbud på Landåstorget. Fra Landåstorget går busslinje 4, 6 og 86 med hyppige avganger mot sentrum og Bergen sør. I tillegg finnes servicelinje på Landås med forbindelse til Sletten Senter og Bybanen. Drosjeholdeplass ligger like ved Coop Extra.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt

til 6.6m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

TG2

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på ca 50år.

Helse, miljø og sikkerhet

Ingen avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det gjort arbeid på bad eller våtrom?

- Ja

Faglært arbeid utført i 2025:

Rørleggerkompaniet AS / Malermester Torgersen (123 Bad)

Ny varmtvannsbereder, nytt opplegg til kjøkkenvask, nytt gulvbelegg samt nye dusjplater og glassdører.

Dokumentasjon ligger i boligmappen.

Elecom

Oppdatert sikringsskap.

Dokumentasjon ligger i boligmappen.

Er det gjort arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja

Faglært arbeid utført i 2025:

Elcom

Ny sikring og oppgradering/utbedring av sikringsskap.

Dokumentasjon ligger i boligmappen.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

4.etg: 68 m² BRA / 68 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4. etg: Entré/gang 5.3 m², bad/vaskerom 8.5 m², stue 25.3 m², kjøkken 7.2 m², soverom 6.3 m², soverom 12.7 m².

I tillegg er det en ekstern bod på 4.9 m², samt loft med gulvareal på 24 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Laminat gulv fra 2025

Vegger: Malte plater og betong

Tak: Malte plater

Entré |

Velkommen inn! Boligen har en lys og romslig gang med god plass til oppbevaring av ytterklær og sko. Det er god plass til garderobeløsning, så det er enkelt å holde det ryddig.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue målt til hele 25.3m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminat gulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Stuen og samtlige rom har en god takhøyde som skaper en luftig og behagelig romfølelse som virkelig må oppleves.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en sør-vendt balkong, målt til hele 6.6m². Her er det sol fra morgen til ettermiddag, perfekt for å nyte frokost og morgenkaffe på sommerdager. Luftig og fin utsikt over nærområdet.

Kjøkken |

Romslig og tidløst Ikea kjøkken fra 2025 med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Her har man også god takhøyde og bra med naturlig lysinnslipp. Kjøkkenet har praktisk tilknytning til spisestuen, noe som gjør det enkel å servere når du har gjester.

Bad |

Moderne og lyst bad med varmekabler i gulvet, oppgradert i 2025. Badet har baderomsplater på veggene og er utstyrt med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Badet måler 8,5 m² og er lett tilgjengelig fra både soverom og gang.

Soverom |

Boligen har to luftige soverom med god planløsning og plass til garderobe og ønsket møblering. Rommene er enkle å tilpasse etter egne behov. Hovedsoverommet har direkte adkomst til badet for ekstra komfort i hverdagen.

Bod |

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 4,9 m². I tillegg har boligen loft med et gulvareal på ca. 24 m², som gir rikelig med lagringsplass.

Tekniske installasjoner |
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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. Leveres av Telenor.

Parkering

Det medfølger ikke fast garasjeplass til leiligheten.
Det er 4 stk parkeringsplasser for gjester.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF, polisenummer SP615992.13.2

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)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

G

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

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

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)

3 791 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 090 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primærbolig

Kr 954 435 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 817 740 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

Renter/avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm i fellesarealer, renhold av fellesarealer, felles byggforsikring, grunnpakke TV/ bredbånd, forretningsførsel, vedlikehold og drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 563

Kommentar fellesgjeld

Det er tatt opp byggelån hos Heder Bank på kr 6000 000,- til vedlikehold og drift i BRL. Lånet tilbakebetales senest 30.6.2028. Når lånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Landåstorget Seniorboliger Borettslag

Organisasjonsnummer

955352084

Andelsnummer

5

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er tatt opp byggelån hos Heder Bank på kr 6 000 000,- til vedlikehold og drift i BRL. Lånet tilbakebetales senest 30.6.2028. Når lånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er 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. BARE FOR PERSONER OVER 55 ÅR.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 518 784,- mot et budsjettert overskudd på kr. 773 316,-. Det er budsjettert et overskudd på 523 681,- for 2025.

Telenor vil øke kostnaden på TV-avtalen i sommer. Det er per i dag ikke vedtatt noen økning i felleskostnadene fra styret.

Styret har informert om at det kan bli aktuelt med refinansiering av borettslagets lån. Dette var ikke endelig avklart før generalforsamlingen, og detaljer foreligger per i dag ikke. En eventuell refinansiering kan medføre endringer i felleskostnadene.

Styregodkjennelse

Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må gjøres til styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 1280 i Bergen kommune. Andelsnr. 5 i Landåstorget Seniorboliger Borettslag med orgnr. 955352084

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/161/1280:

19.12.1991 - Dokumentnr: 33212 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:763
også utskilt fra bnr.969 og bnr.973 samt hele bnr. 972.

19.12.1991 - Dokumentnr: 33212 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:161 Bnr:972

24.07.1992 - Dokumentnr: 16627 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 3140/4420
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 614/4420
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 666/4420
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1285814 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:1280
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2023 - Dokumentnr: 439029 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1351

20.08.2024 - Dokumentnr: 1827813 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1352

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest vedrørende nybygg. Attesten er utstedt av Bergen kommune

og datert 22.09.1993.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.09.1993.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og forretninger.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20

PlanID: 62400000

Plantype: 35

Ikrafttrådte: 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

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Iht. kommunedelplan er eiendommen avsatt til ytre foretningssone. 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, TRAFIKKREGULERING 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 MANNVERK 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 sitt konsesjonsområde for
fjernvarmeanlegg.

Konferer megler.

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.

Meglervederlag

Vederlag: 35 000,-
Grunnpakke kr 15 000,-
Oppgjørhonorar kr 9 000,-
Boligfoto kr 7 000,-
Stor markeds pakke kr 22 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Ola M. Øverland

Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

ola.overland@aktiv.no

Tlf: 958 43 641

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

27.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Erleveien 14, 5096 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 161, bnr. 1280

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1141

Referansenummer: EA1925

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

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: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 6.6m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat fra 2025. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 8.5m²
Badet er oppusset i 2025
Veggene har baderomsplater og malte overflater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg fra 2025. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg fra 2025 som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 29,7%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 29,7 % ved en temperatur på 19,4 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken innredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av

autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

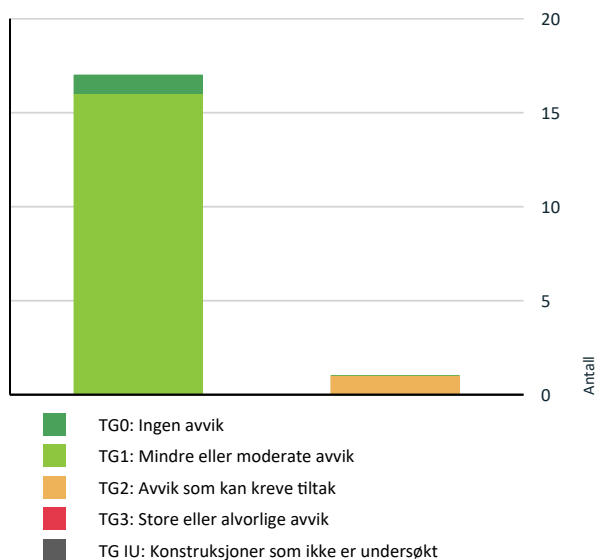
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.
Det foreligger ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

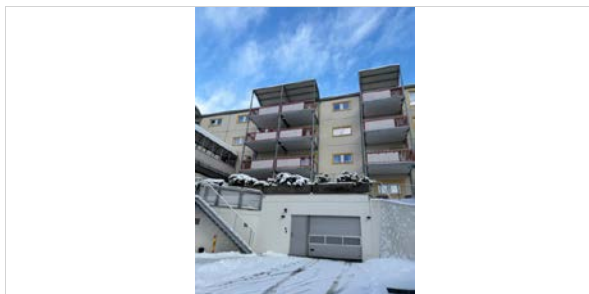
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1992

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.



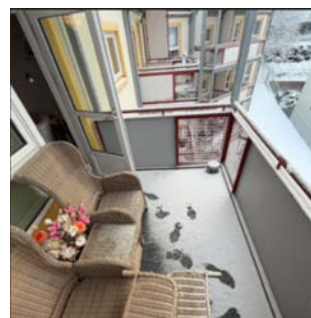
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 6.6m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2025. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

Generell

Badet er oppusset i 2025



4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte overflater. Taket er malt.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg fra 2025. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg fra 2025 som tettesjikt.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

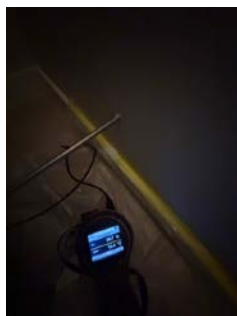
4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 29,7%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 29,7 % ved en temperatur på 19,4 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN - 7.2M2

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkken innredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



4.ETASJE > KJØKKEN - 7.2M2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på ca 50år.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Renovert sikringsskap i 2025
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

Tilstandsrapport

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

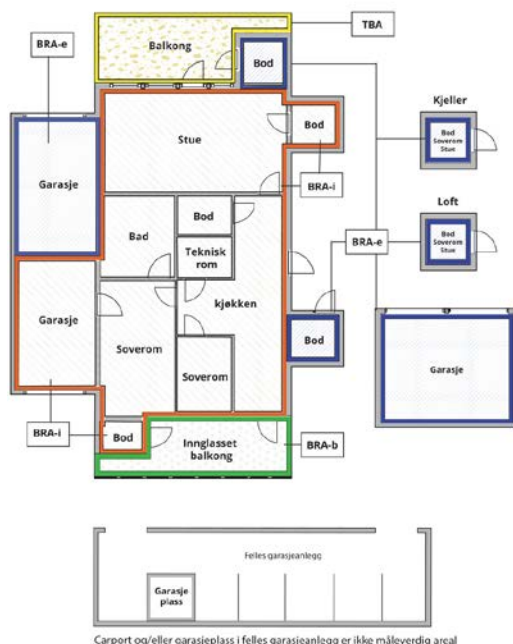
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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)		
4.Etasje	68			68	7
SUM	68				7
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré/gang - 5.3m2, bad/vaskerom - 8.5m2, stue - 25.3m2, kjøkken - 7.2m2, soverom - 6.3m2, soverom - 12.7m2		

Kommentar

4.Etasje
Entré/gang - 5.3m2
Bad/vaskerom - 8.5m2
Stue - 25.3m2
Kjøkken - 7.2m2
Soverom - 6.3m2
Soverom - 12.7m2

Leiligheten disponerer en eksternt bod oppmålt til 4.9m2, loft i leiligheten til lagring oppmålt til 24m2 gulv areal - deler av arealet er ikke målbart grunnet høyde.

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 ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.
Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Informasjon hentet fra egenerklæring til selger.
Ny varmtvannsbereder, nytt opplegg kjøkken vask. Nytt belegg på bad. Dusj plater, ny glassdører, nytt toalett. .
Ny sikring og rette opp i sikringsskap

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Aase Britt Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1280		0	4433.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Erleveien 14

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955352084		Vestbo Bbl	Olsen Aase Britt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Erleveien 14 ligger i et etablert boligområde på Landås i Bergen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse langs interne gater med begrenset gjennomgangstrafikk, og har et rolig og oversiktlig preg. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager i nærområdet, samt til servicetilbud på Wergeland og i Nattlandsområdet. Gode bussforbindelser gir effektiv adkomst til Bergen sentrum, Haukeland universitetssjukehus 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

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

Aase Britt Olsen

Boligen

Erleveien 14
5096 BERGEN

4601-161/1280/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørleggerkompaniet as/ / malermester torgersen 123 bad.torgersen malermester

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder, nytt opplegg kjøkken vask. Nytt belegg på gulv. Dusj plater ny glassdører. Ligger i boligåmappen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Elecom/

Beskrivelse av arbeidet: Oppdatert sikringsskap . Ligger i bolig mappen

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nytt IKEA kjøkken. nytt gulv og nye lister i hele leiligheten

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Elcom

Beskrivelse av arbeidet: Ny sikring og rette opp isikringsskap. Ligger i boligmappen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Thorgersen malermester

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulvbelegg bad ligger i boligmappen



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørlegger 123 bad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett ny dusj i dusj hjørne med baderomsplater og glassdører ligger i boligmappen

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

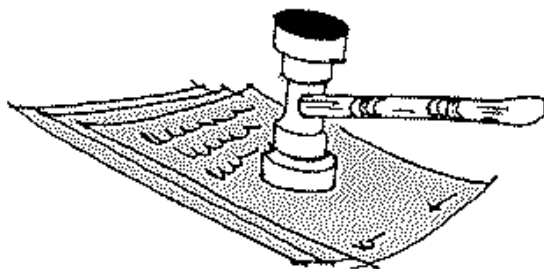
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



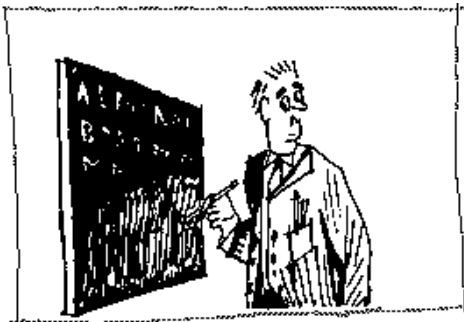
HUSORDENSREGLER FOR LANDÅSTORGET SERVICEBOLIGER BORETTSLAG



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

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

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.



1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.

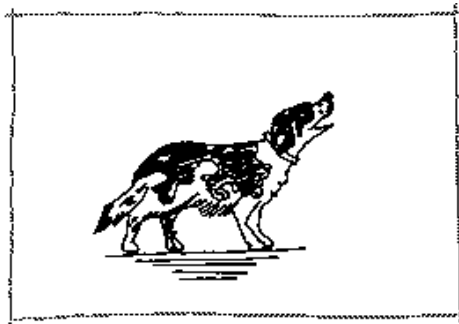
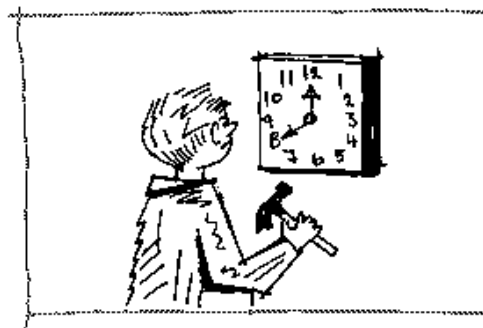
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

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.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager.

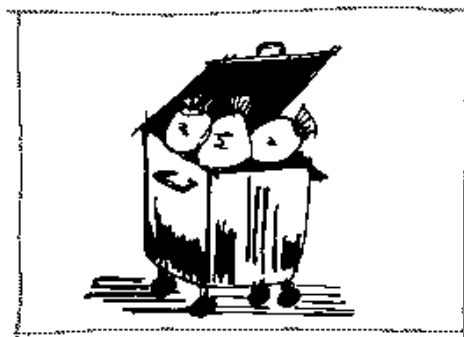


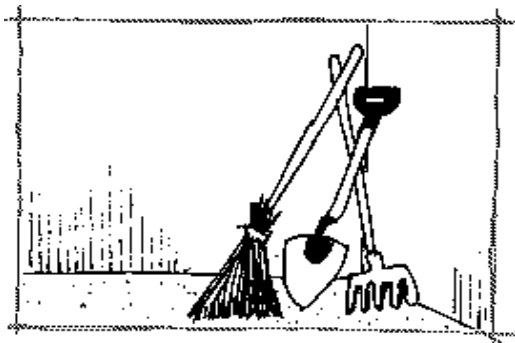
3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i Borettslaget. Utekatt er ikke tillatt.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne.





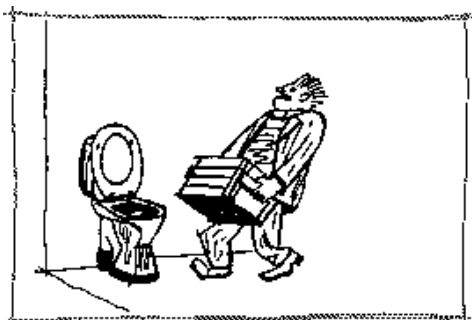
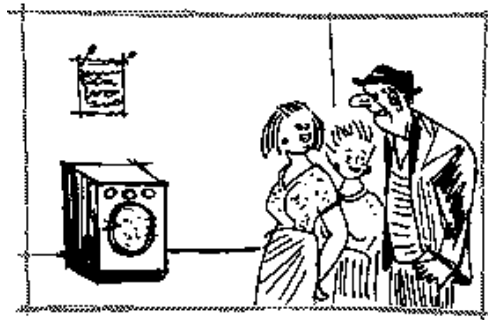
5. Renhold

Vestbo Servicesentral tar seg av alle fellesplikter i borettslaget.

NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

6. Tørkeplasser

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

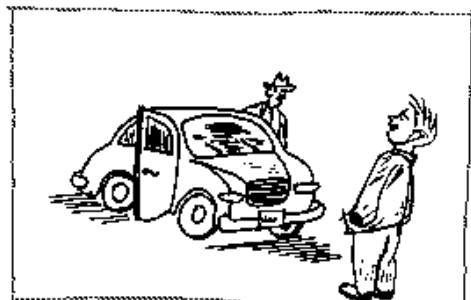


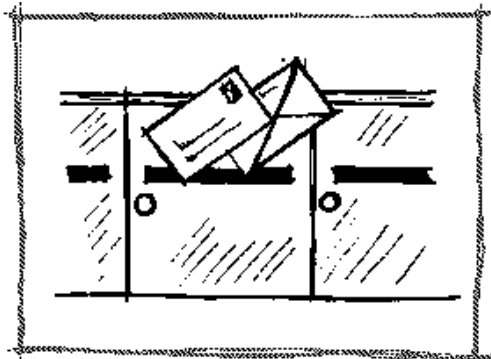
7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - 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

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.





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.

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. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.



11. Andre Bestemmelser

Innkalling til ordinær generalforsamling for Landåstorget Seniorboliger Borettslag

Andelseierne i Landåstorget Seniorboliger Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 08.05.2025. kl. 17:00. Møtet vil bli holdt i Landåstorget Seniorsenter - Erleveien 16.

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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.

22.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetningen for 2024 er utarbeidet av styreleder og godkjent av styret. Årsberetningen følger vedlagt innkallingen.

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.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Det foreslås at styrehonoralet settes til kr. 180 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Geir Rasdal, er på valg i år. Rasdal ønsker ikke å ta gjenvalg som leder. Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Tore Gregersen har sagt seg villig til å påta seg vervet som styreleder.

Forslag til vedtak: Tore Gregersen velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Arild Baadstø, ble valgt for 2 år i 2023 og er følgelig på valg i år. Baadstø har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Tore Gregersen og Svein Simonsen er følgelig på valg i år.

Svein Simonsen og Geir Rasdal har sagt seg villig til å påta seg verv som varamedlem.

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".

Forslag til vedtak: Tore Gregersen velges som delegat, med Geir Rasdal som varadelegat.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Landåstorget Seniorboliger Borettslag torsdag 08.05.2025

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 Landåstorget Seniorboliger Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Landåstorget Seniorboliger Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Erleveien 14, 5096 Bergen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 ordinære styremøter i 2024

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- Løpende vedlikehold av lagets bygningsmasse.
- Prosjektet Erleveien 20 er nå ferdigstilt.
 - Dessverre er det enda uløste saker fra byggeperioden på vårt område som vi har informert om.
 - Dette har vi hatt møte om med Vestbo og COOP og fått muntlig svar på skulle bli ordnet:
 - Fjerning av av skruer og bolter i våre bygningsfasader.
 - Oppsetting av skjerm rundt kjøleanlegg, boss-dunker og tomemballasje.
 - Fjerning av parkerte biler for ansatte hos COOP. (Ihht. byggeforskriftene står disse ulovlig.)
 - Bossnedkasset for boligene har enda ikke vært helt orden. Her lukter det til stadighet boss.
 - Vi har fortsatt feil med varmekabler innstøpt i rampe etter sprengningen ifm. prosjekt EV20.
 - Likeledes har vi fortsatt setningskader i EV 14 med mange trege dører.

Disse to siste punktene må vi dessverre ta kostnadene på selv.

(Vestbo nekter, selv om byggingen EV 14 ristet, hoppet og skjalv når de sprengte ifm. prosjektet EV20.)

- Vi godtok tilbudet fra Sfty angående installering av et kollektivt sikkerhetssystem.
 - Etter installeringen samlet vi alle beboerne til en gjennomgang av virksomheten til det nye utstyret.
- Vi har i alle år hatt dørautomatikk som åpner og lukker inngangsdører i alle etasjer i trappehuset.
 - Dessverre har vi den siste tiden hatt mye trøbbel og reparasjoner av disse gamle dørpumpene.
 - Vi var derfor nå nødt til å bytte ut alle dørpumpene pga manglende reservedeler til de gamle.
 - I tillegg til dette måtte vi også ha nye fjernkontroller som passer til dette nye utstyret.
 - Disse fungerer fint. Husk å ta godt vare på dem, de er dyre å erstatte og hører med nøkler ved salg.
- Pga rustskader på hengsler og karm måtte vestre nødutgangsdør i garasjen skiftes.
- Vi har også skifte og snudd inngangsdøren ved siden av garasjeporten. Her passer leilighets-nøkkelen i låsen.
 - Vi har også installert en automatisk dørpumpe til denne for å lette åpning og lukking ved hjelp av fjern-kontrollen som nevnt over. I tillegg kan man også benytte kode på kontrollpanelet.

- Fremmedparkering på de 5 gjesteparkeringsplassene våre er dessverre fortsatt et problem.
- Det er i representanter fra det Det Islamske Samband med adresse Erleveien 18 og kunder hos COOP, som feilparkerer på borettslagets gjesteparkering. Henvendelser til dem vedr. dette, har vært fånytt.
- Vi har derfor innhentet tilbud fra VestPark om at de tar parkeringskontroll på våre plasser.
- Det er derfor viktig at besøkende til oss bruker de GULE parkeringsbevisene for å unngå bot.
- Vestbo har også leiet ut lokaler i Erleveien 18 til treningssenteret Feel 24.
 - Vi protesterte på dette, men Vestbo brydde seg ikke om det.
 - Vi gikk imot dette med bakgrunn i dårlig erfaring fra tidligere pga støy opp til beboere i etasjene over. I hovedsak da fra slipping av vekter ned på gulvet. På nytt argumenterte Vestbo at test ikke ga utslag.
 - Resultatet ble tilslutt at Feel 24 måtte i gang med en stor ombygging på gulvet etter at de var åpnet.
 - Fortsatt er det støy som ikke er blitt fjernet. Problem om ettermiddag og natt.
- Vi har fått skiftet defekte varmekabler i rampe og fått støpt ny såle og rettet opp platting i bunnen av rampen.
 - Fortsatt er det diskusjoner med byggherren om kompensasjonene som prosjektet EV20 skylder Sameiet.
- Vi fortsetter med vedlikeholdsplanen som Sameiet har fått overlevert fra Vestbo.
 - Dette er et godt verktøy som gir oss et godt bilde på hvilke utgifter vi kan forvente oss i årene framover.
- Borettslaget vårt består av totalt 41 stk leiligheter hvorav 24 stk er eierleiligheter.
 - De resterende 17 stk er eiet av kommunen for utleie via boligforvaltningen.
 - Beboerne her er som oftest av høy alder og hvis problemer oppstår er det vi i styret og spesielt styreleder de første som blir kontaktet.
 - Vi må som oftest hjelpe til med en gang og det kan ta litt tid å få orden på sakene.
 - Dette gjør at vi får endel ekstraarbeid i løpet av året.

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

- At prosjekt EV20 (Vestbo) fortsatt følger opp de vedtatte avtaler som er diskutert.
 - Dessverre ser det ut som de tar lett på dette og har vanskeligheter med å følge vanlige spilleregler.
 - Det er vår utsikt til COOPs «bakgårdsidyll» som vi har bedt om blir ryddet opp i.
 - Våre skriftlige protester og kommentarer når prosjektet ble startet er blitt til sannhet, men ble avfeiet av prosjektledelsen.
 - Det er vi som ser på utvendig lagerplass av tomgods av forskjellig slag og boss samt parkerte biler som på ingen måte skulle stått her ihht. byggetillatelsen i sin tid fra Bergen Kommune.
- Vedlikehold og oppfølging av de anbefalinger som framkommer av vedlikeholdsplanen.
- Mulig fornying av eksisterende brannslukningsutstyr (slanger kjøkkenskap) til bærbare pulverapparater.
- Fornyelse av Telenorutstyr. (Wi Fi og Dekoder til TV).

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår som godt vedlikeholdt med få mangler.

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. Følgende blir utført av styret:

- Heisanlegget blir regelmessig kontrollert av uavhengig firma. I tillegg også serviceavtale med leverandør.

- Kontroll og vedlikehold av garasjeport årlig i henhold til serviceavtale.
- Det blir foretatt røykvarslerkontroll og kontroll av brannslukningsutstyr årlig.
- Årlig kontroll og vedlikehold av brannalarmsystemet i trappehus og garasje i henhold til serviceavtale.
- Bygningsmassen blir besiktiget og kontrollert jevnlig.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.

Borettslaget og Sameie Erleveien 14 - 18 er fellesforsikret. Borettslagets eiendom er forsikret ved fullverdi.

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.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling den 07.05.2024 bestått av:

Leder, Geir Odd Rasdal, Erleveien 14, 5096 Bergen, valgt for 2 år i 2023
 Styremedlem, Arild H. Baadstø, Olinestien 11, 5039 Bergen, valgt for 2 år i 2023
 Styremedlem, Reidar Andersen, Erleveien 14, 5096 Bergen, valgt for 2 år i 2024
 Styremedlem, Marie Louise Urdal Iden, Amalie Skrams vei 23, 5036 Bergen, Valgt for 2 år i 2024
 Varamedlem, Tore Gregersen Erleveien 14, 5096 Bergen, valgt for 1 år i 2024
 Varamedlem, Svein Simonsen, Erleveien 14, 5096 Bergen, valgt for 1 år i 2024

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Geir Odd Rasdal
 Styremedlem, Arild H. Baadstø
 Varamedlem, Tore Gregersen
 Varamedlem, Svein Simonsen

Årsberetningen er godkjent av styret 22.04.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 647 872	2 643 447	2 647 872	2 713 566
Andre inntekter	6	292 408	233 208	282 408	282 408
SUM INNEKTER		2 940 280	2 876 655	2 930 280	2 995 974
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	7	34 976	63 094	56 000	56 000
Styrehonorar	7	130 000	90 000	110 000	160 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	7	23 262	21 586	20 586	30 456
Forretningsførsel		59 784	56 988	59 781	63 368
Kontingent BBL		12 300	12 300	12 300	12 300
Andre honorarer		5 130	238 819	0	0
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Energikostnader		0	-6 697	0	0
Kommunale avgifter		534 950	494 521	533 256	579 580
Andre driftskostnader	8	839 638	742 238	836 541	841 589
Vedlikehold	9	608 073	176 181	420 000	420 000
Rehabilitering		0	3 842 126	100 000	100 000
SUM KOSTNADER		2 256 613	5 739 156	2 156 964	2 272 293
DRIFTSRESULTAT		683 667	-2 862 501	773 316	723 681
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		0	189	0	0
Finanskostnader		164 883	87 177	60 000	200 000
NETTO FINANSPOSTER		-164 883	-86 989	-60 000	-200 000
ARSRESULTAT	1, 4	518 784	-2 949 489	713 316	523 681
Overføringer og disponeringer		518 784	-2 949 489	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	1 925 000	1 925 000
Eiendom	2, 3	29 357 000	29 357 000
Andre driftsmidler	2	165 849	0
Sum anleggsmidler		31 447 849	31 282 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Andre fordringer		140 708	130 009
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		140 708	130 009
SUM EIENDELER		31 588 557	31 412 009

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	17 148 995	16 630 211
Sum opptjent egenkapital		17 148 995	16 630 211
Sum egenkapital	4	17 153 095	16 634 311
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Byggelån, langsiktig gjeld med pantesikring	5	2 777 732	3 135 570
Borettsinnskudd	5	11 428 900	11 428 900
Sum langsiktig gjeld:		14 206 632	14 564 470
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		205 132	169 330
Skyldig off. myndigheter		3 205	19 392
Annen kortsiktig gjeld		20 493	24 507
Sum kortsiktig gjeld		228 830	213 228
Sum gjeld:		14 435 462	14 777 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 588 557	31 412 009

Sted: _____, dato: _____

Geir Odd Rasdal
Styreleder

Marie Louise Urdal Iden
Styremedlem

Reidar Andersen
Styremedlem

Arild Baadstø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i 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 anleggsmiddel/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 der 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.	-83 219	-42 162
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	518 784	-2 949 489
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-165 849	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-357 838	2 908 432
B. Årets endring i disponible midler	-4 903	-41 057
C. Disponible midler	-88 122	-83 219
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	140 708	130 009
Omløpsmidler	140 708	130 009
Kortsiktig gjeld	-228 830	-213 228
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-88 122	-83 219

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Tomt	Byggningsmessige Anlegg	Vannlekkasjevarsling
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 925 000	29 357 000	0
Årets tilgang :	0	0	165 849
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 925 000	29 357 000	165 849
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 925 000	29 357 000	165 849
Anskaffelsesår :	1994	1994	2024
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 utgjør

	Regnskap 2024
1150 Tomt	1 925 000
1100 Byggningsmessige anlegg	29 357 000
Sum	31 282 000

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	4 100	0	4 100
Annen egenkapital	16 630 211	518 784	17 148 995
Sum egenkapital 31.12.	16 634 311	518 784	17 153 095

Note 5 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2248 Byggelån, med pantesikring	2 777 732	3 135 570
2250 Borettsinnskudd	11 428 900	11 428 900
Sum	14 206 632	14 564 470

Note 6 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	282 408	233 208
3685 Diverse inntekter fri	10 000	0
Sum	292 408	233 208
3685 - Tilskudd fra Vestbo skadeforebyggende fond		

Note 7 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	30 600	55 200
5020 Feriepenger	4 376	7 894
5330 Styrehonorar	130 000	90 000
5400 Arbeidsgiveravgift	22 645	20 473
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	617	1 113
Sum	188 238	174 680

Selskapet har hatt 2 timeansatte i 2024

Note 8 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	3 000	10 000
6300 Leie lokale	21 105	24 090
6330 Vaktmestertjenester	109 680	113 595
6360 Renhold	33 403	27 447
6391 Alarm og brannvern	12 760	0
6550 Driftsmateriale	0	12 790
6800 Kontorrekvisita	13 988	4 934
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	23 990	40 120
6890 Parkeringsleie/kostnader	4 638	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	264 036	241 240
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 930	2 877
7560 Servicekostnad	349 528	262 146
7720 Generalforsamling	214	0
7772 Andre gebyrer	0	3 000
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	365	0
Sum	839 638	742 238

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	258 298	97 293
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	179 781	5 774
6640 Periodisk vedlikehold	147 232	38 156
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	22 763	34 958
Sum	608 073	176 181

Andre opplysninger

Selskapet har negative disponible midler som dekkes inn av byggelån hos Vestbo Finans AS. Lånet har limit på 6 000 000,- og forfaller 30.06.2028

Resultat og balanse med noter for Landåstorget Seniorboliger Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Landåstorget Seniorboliger Borettslag

Styreleder	Geir Odd Rasdal (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Marie Louise Urdal Iden (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Reidar Andersen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Arild Baadstø (sign.)	18.03.2025

Til generalforsamlingen i Landåstorget Seniorboliger Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landåstorget Seniorboliger Borettslag 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 uavhengighetsstandarter) 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, 24. april 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: 88.88.xxx.xxx

2025-04-24 21:51:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FWN20-8QEZ2-5SAAS-AGOT-NRQK4-WOWWM

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Landåstorget Seniorboliger Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 17:00 - Landåstorget Seniorsenter - Erleveien 16.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 15 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde 16 stk. 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 Marie Louise Urdal Iden, valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Marie Louise Urdal Iden, valgt.

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: Jan Erik Broch.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Årsberetning 2024

Årsberetningen for 2024 er utarbeidet av styreleder og godkjent av styret. Årsberetningen følger vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

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.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 180 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Geir Rasdal, er på valg i år. Rasdal ønsker ikke å ta gjenvalg som leder. Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Tore Gregersen har sagt seg villig til å påta seg vervet som styreleder.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Tore Gregersen, valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Arild Baadstø, ble valgt for 2 år i 2023 og er følgelig på valg i år. Baadstø har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

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

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Arild Baadstø, valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Tore Gregersen og Svein Simonsen er følgelig på valg i år.

Svein Simonsen og Geir Rasdal har sagt seg villig til å påta seg verv som varamedlem.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

- Svein Simonsen
- Geir Rasdal

Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Tore Gregersen, styreleder valgt for 2 år i 2025.

Arild Baadstø, styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Reidar Andersen, styremedlem valgt for 2 år i 2024.

Marle Louise Urdal Iden, styremedlem valgt for 2 år i 2024.

Svein Simonsen, varamedlem valgt for 1 år i 2025.

Geir Rasdal, varamedlem valgt for 1 år i 2025.

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".

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Tore Gregersen velges som delegat, med Geir Rasdal som varadelegat.



Marie Louise Urdal Iden
Møteleder



Jan Erik Broch
Protokollvitne

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1280/0/0
Utløst 24. 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 vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260872293	Grunneiendom	0	Ja	4 433,4 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 på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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 %
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62400000	1600 - Uteoppholdsareal	29,0 %
62400000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	27,6 %
62400000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	15,8 %
62400000	2082 - Parkeringsplasser	15,1 %
62400000	2014 - Gatetun/gågate	10,7 %
62400000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,6 %
62400000	2010 - Veg	0,5 %
62400000	1510 - Energianlegg	0,4 %
62400000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
62400000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	< 0,1 % (1,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62400000	370 - Høyspenning	0,4 %
62400000	140 - Frisiktsone	0,2 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62400000	1 - Utforming	0,3 %

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	0,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62400000	2080 - Parkering	0,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S21	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Tjenesteyting	TJ	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	< 0,1 % (1,3 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	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	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60510000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN	3	200707267
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10470000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER	3	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10720000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	3	202412318
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/974	300744734-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	22.01.2026	202515649

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 24. 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.

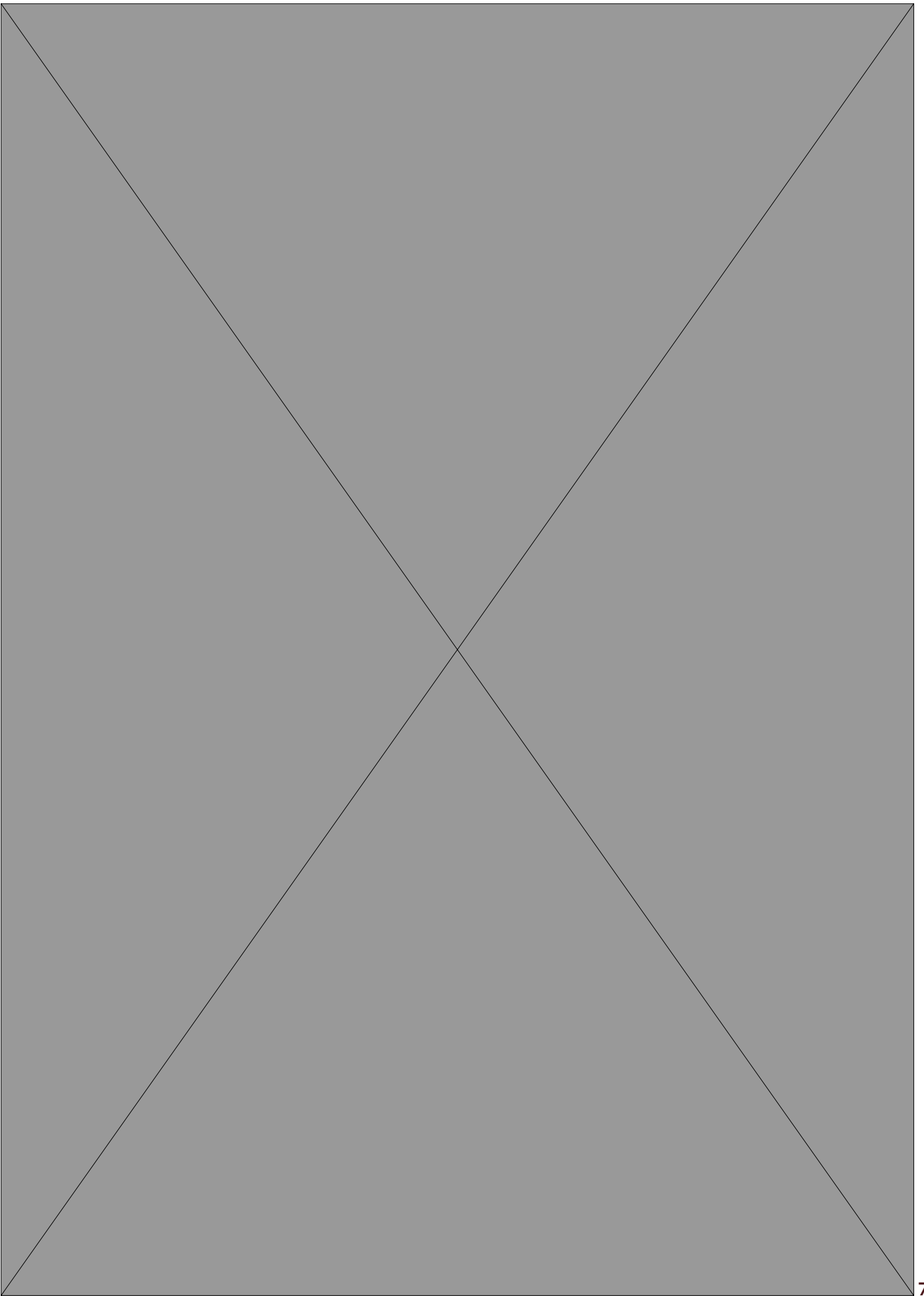
Reguleringsplan

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.



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

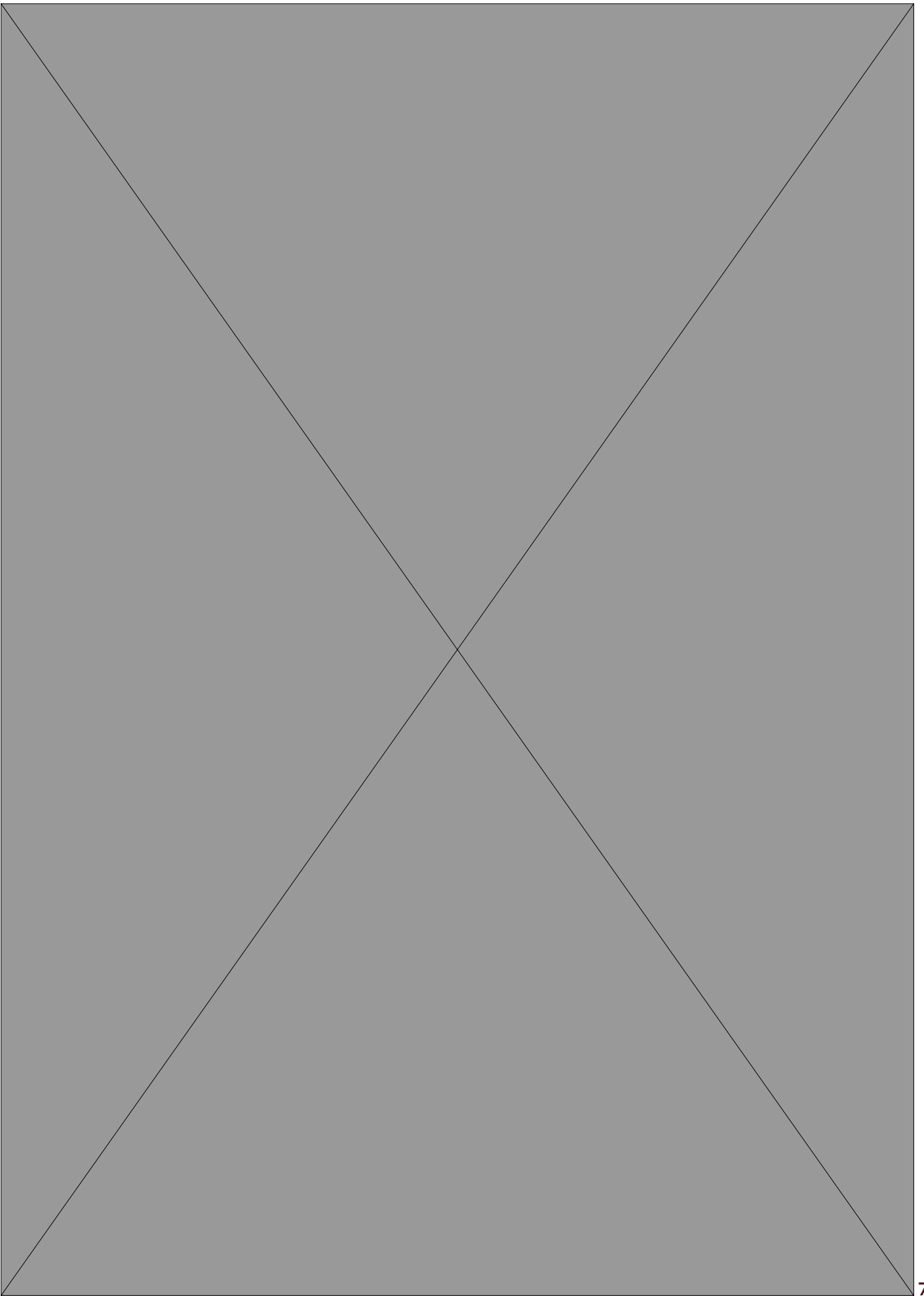
2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

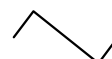
2082 - Parkeringsplasser

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

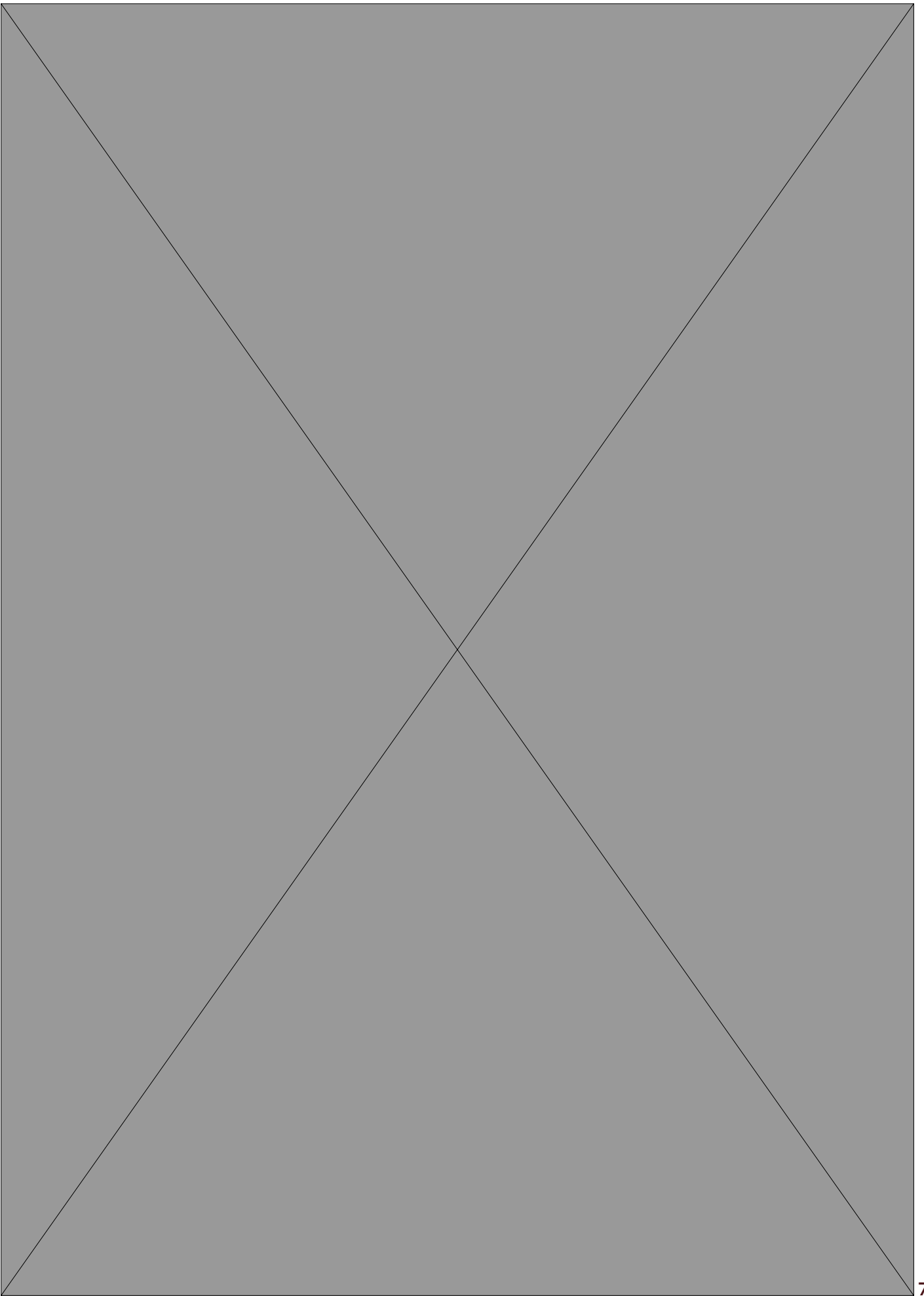
Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg

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

 2080 - Parkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

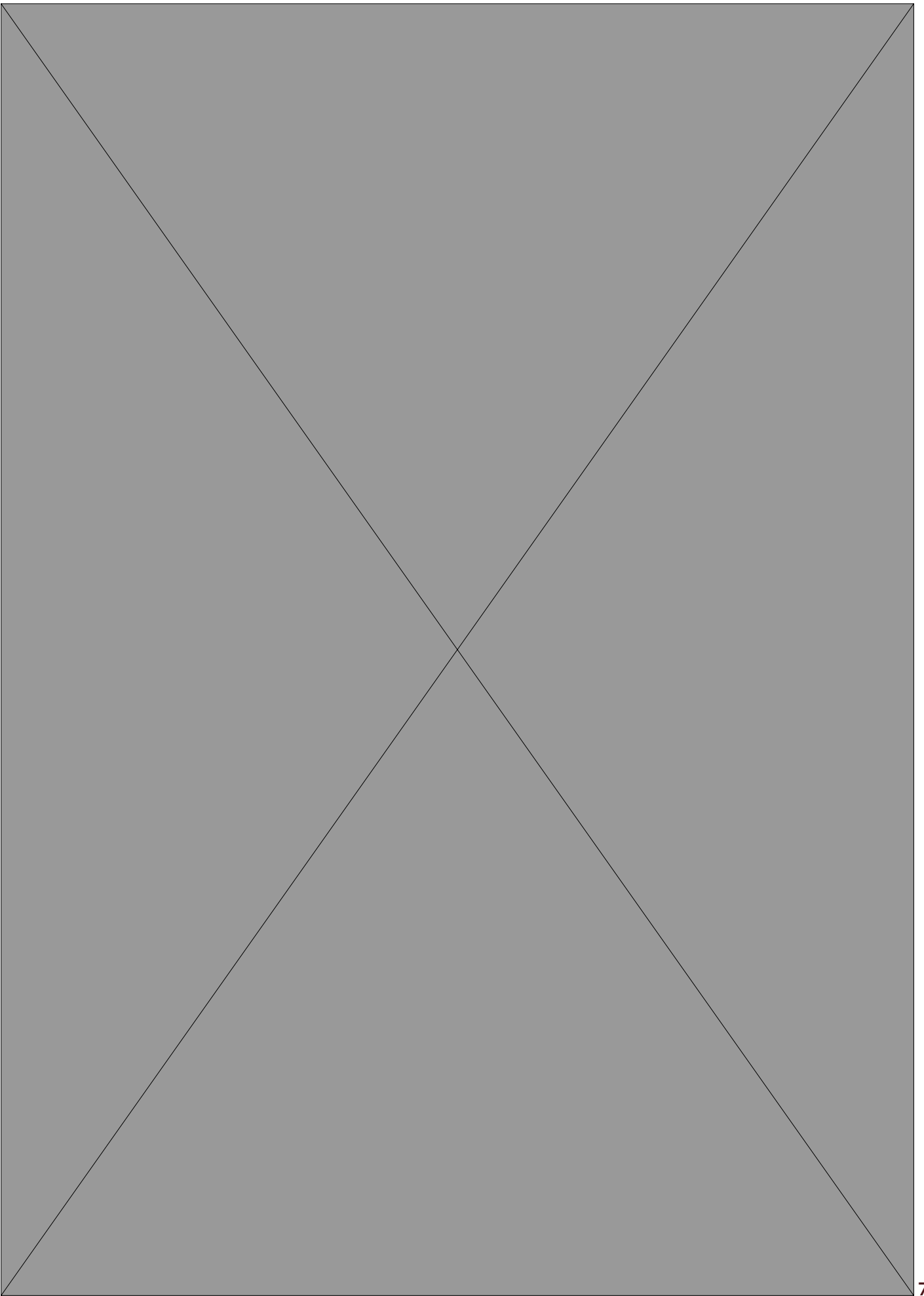
Arealformål PBL §12-5

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

 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

 2014 - Gatetun

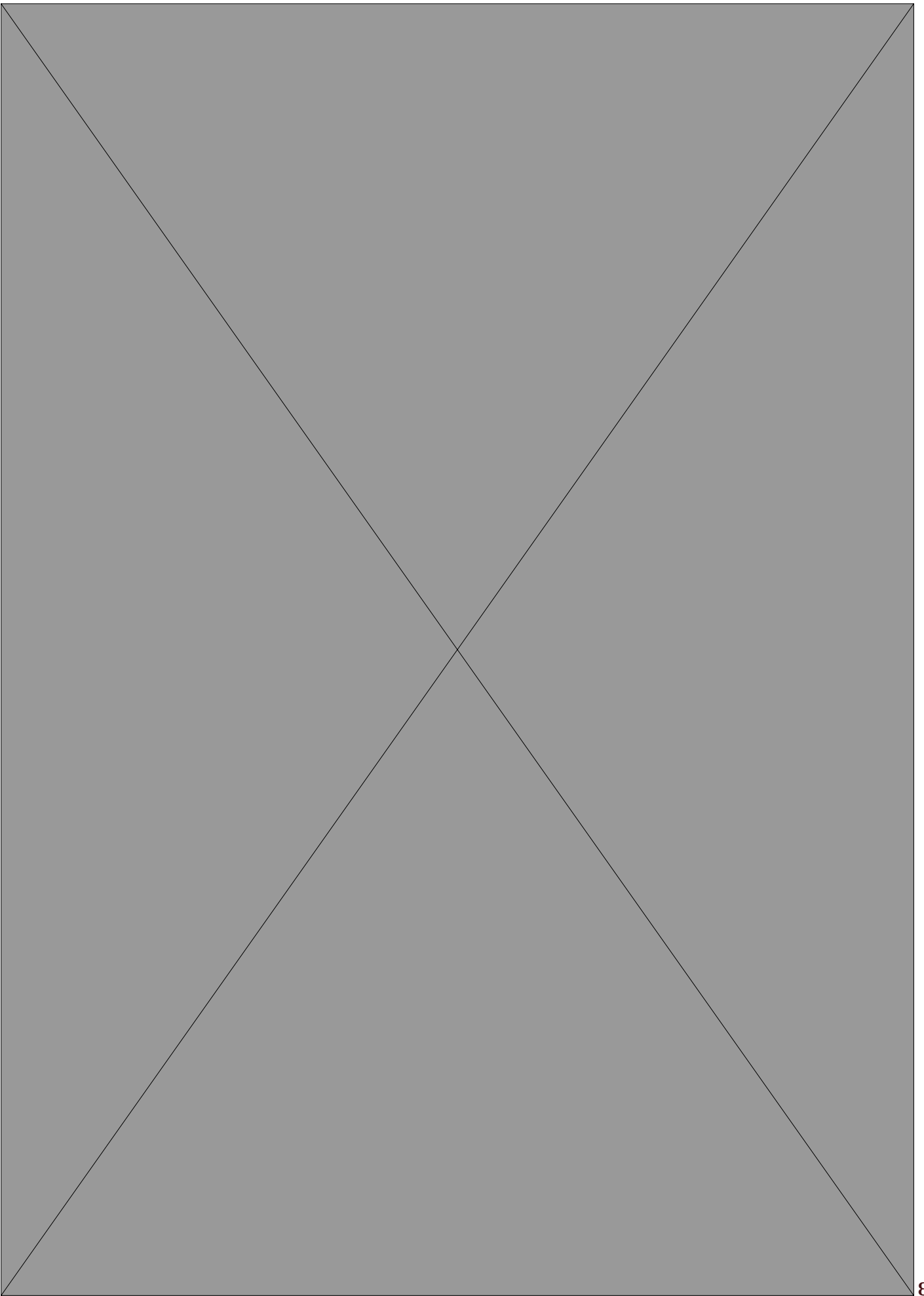


Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Sentrumskjerne
-  Byfortettingssone
-  Tjenesteyting



Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Gangveg
-  Sykkelveg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense
-  Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

-  Byggeområde (N)
-  Boligområde (N)
-  Offentlig bebyggelse (N)

Nabolagsprofil

Erleveien 14 - 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	14 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.6 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	3 min 0.3 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	9 min 0.7 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	14 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	20 min 1.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
NTG Brann Stadion	13 min

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

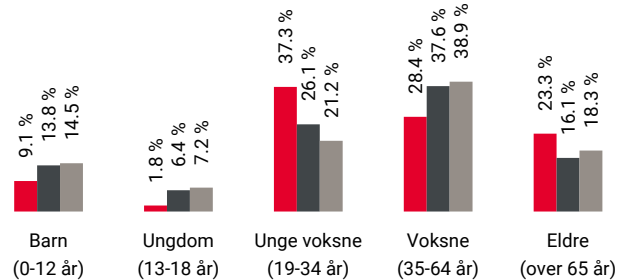
Veldig trygt 84/100



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

Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	7 min 0.6 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Landås	3 min
Kiwi Birkeveien PostNord	6 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



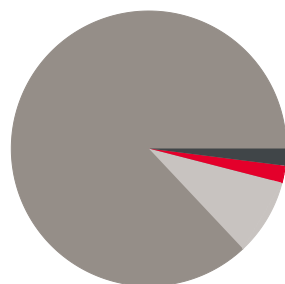
Vedlikehold hager

Godt velholdt 77/100

Sport

⚽ Landåshallen	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Landåsbanen kunstgress	4 min	🚶
Fotball	0.3 km	
🚴 Feel24 Landås	1 min	🚶
🚴 MOVA Landås	13 min	🚶

Boligmasse



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

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

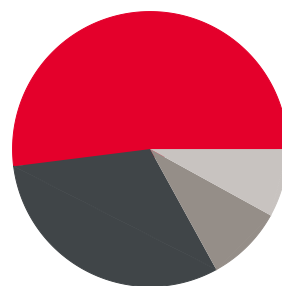
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

🛒 Sletten Shoppingsenter	13 min	🚶
🏪 Apotek 1 Nattland	9 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

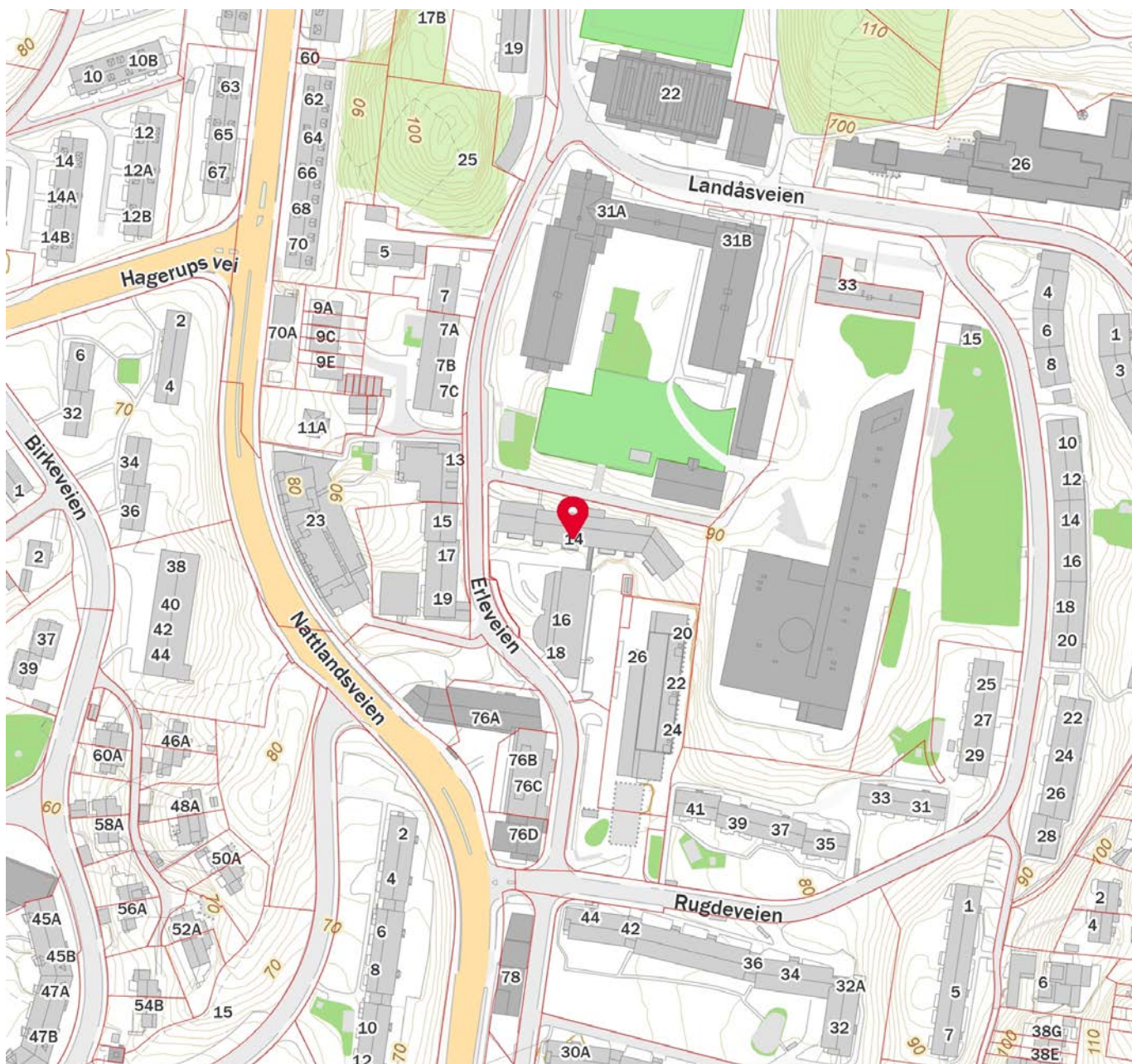
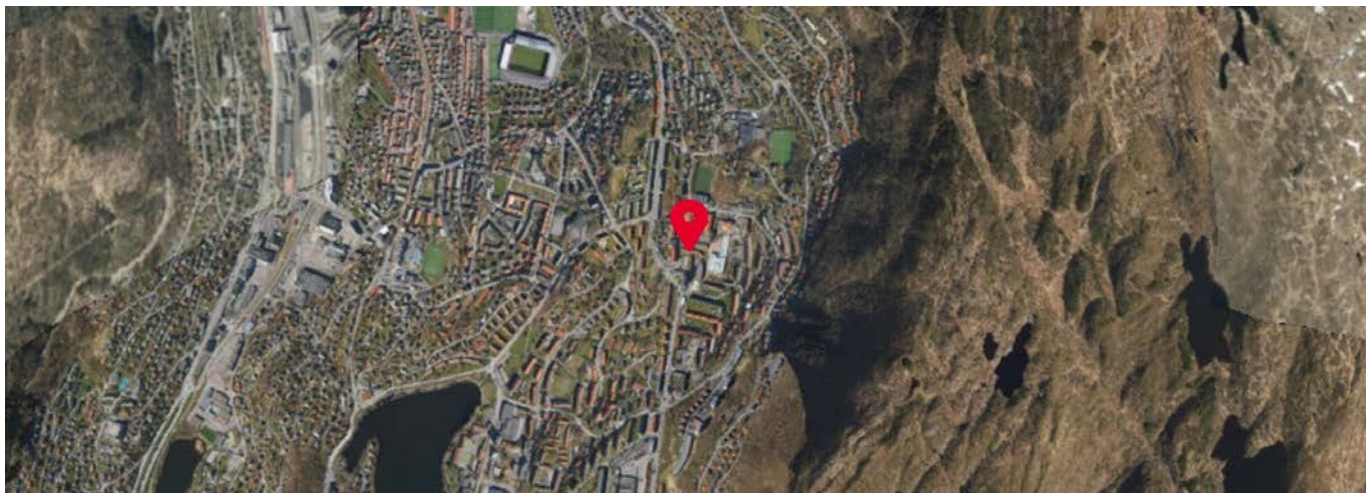


0% 62%

Landåstorget/Strimmelen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 14
5096 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola M. Øverland

Telefon: 958 43 641
E-post: ola.overland@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