



LANDÅS

Erleveien 30F

Velkommen til
din nye bolig





- Emera Eiendomsmegling v/Stian
Sletten har gleden av å presentere
Erleveien 30F -

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 3 690 000,-	Aksjeleilighet	7019.2 m² (festet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
31 420,-	Aksje	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
3 943 070,-	2	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
5 266,- pr. mnd	1	
FELLESgjELD	BYGGEÅR	
Kr 221 650,-	1959	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
73/80 kvm	G - Rød	

Din megler



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

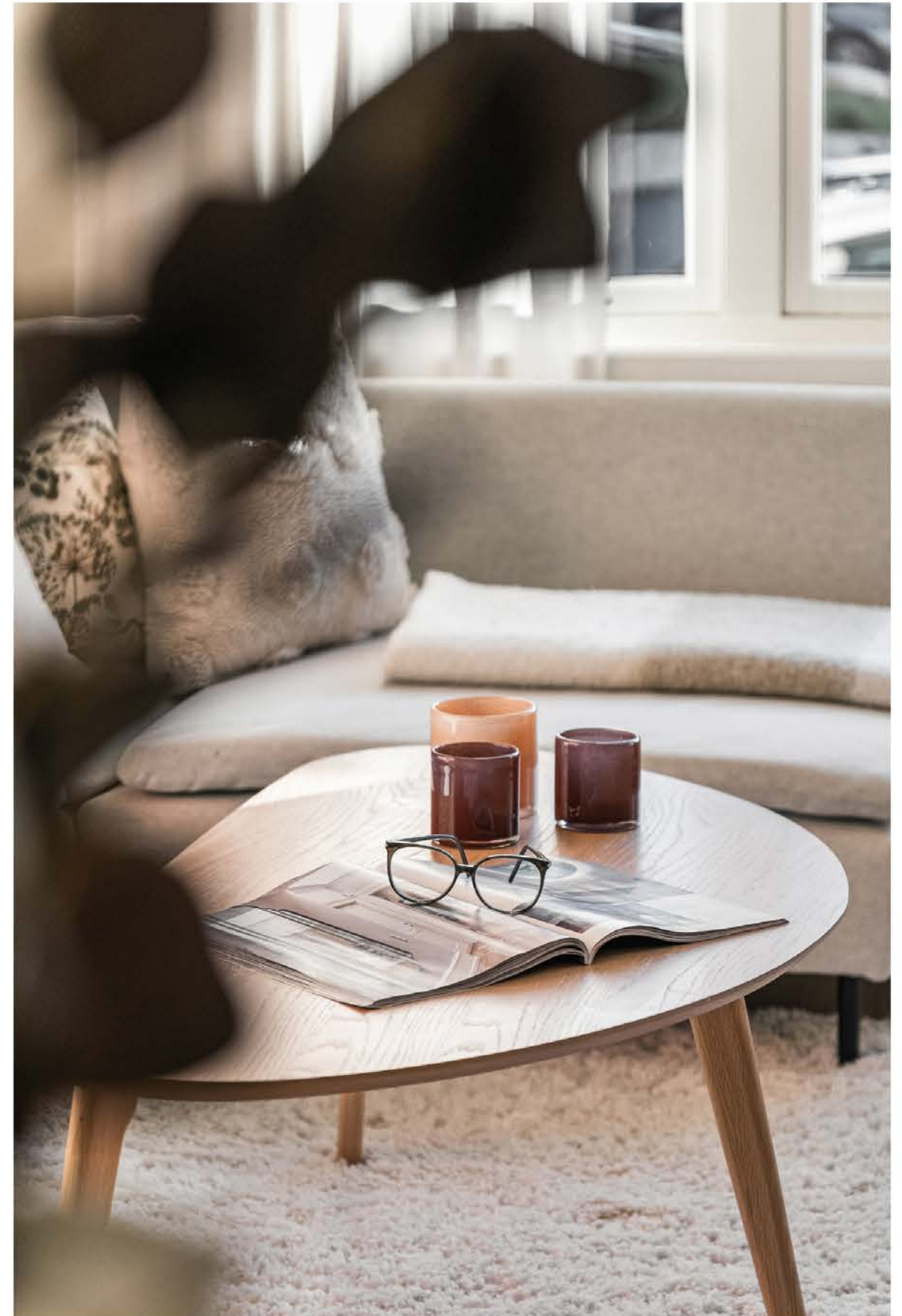
Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer og kjenner Bergensmarkedet veldig godt. Ta kontakt med Stian for gode råd om kjøp og salg av bolig.



Lækker 3-roms oppusset i 2024 med påkostede kvaliteter | 3 boder | Peis | Ingen forkjøpsrett!

Stian Sletten v/Emera eiendomsmegling har gleden av å presentere Erleveien 30F. Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde på Landås. Hvis du er på let etter en leilighet med moderne kvaliteter, kort vei til sentrumsjernen og gode kollektiv forbindelser er dette et perfekt sted for deg!

Oppusset i 2024
Peisovn i stue
Rikelig med lagringsplass i innvendig bod + 2 eksterne boder på totalt 7m²
Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett
Veldrevet aksjelag
Skjermet, tilbaketrukket fra trafikk i parkmessige omgivelser
Supersentralt like ved Landåstorget
Hyppige bussavganger, treningssenter, butikk, spisesteder og tursti rett ved boligen
Kort reisetid til bl.a. Haukeland, Haraldsplass, Høyskolen Kristiania, BI, UiB m.fl
12 min gange til bybane





















Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 690 000 (Prisantydning)

221 650 (Andel av fellesgjeld)

3 911 650 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 500 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 445 (Noteringsgebyr forretningsfører)

9 475 (Transportgebyr)

31 420 (Omkostninger totalt)

3 943 070 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 9445

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 943 070

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 266,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kabel-TV/internett, snømåking strøing, fellesvask, festeavgift, kommunale avgifter, eiendomsskatt, avdrag og renter på lån, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vedlikehold og lønn og honorar kostnader.

Styreleder opplyser om at det ikke er noen planer om å

øke felleskostnadene. Videre fremgår det av boliglagets vedtekter at de kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesgjeld

Kr 221 650 pr. 31.12.2024

Lånebetingelser fellesgjeld: Aksjelaget har en samlet fellesgjeld per 31.12.2024 på kr 14 864 771,-, fordelt på andelene:

DNB BANK ASA, Annuitetslån

Rentesats per 14.10.2025: 5.25%

Saldo per 14.10.2025: kr 219 869,-

Andel av saldo: kr 3 150,-

Siste termin 30.06.2026

Handelsbanken, Annuitetslån

Rentesats per 14.10.2025: 5.35%

Saldo per 14.10.2025: kr 7 398 138,-

Andel av saldo: kr 106 001,-

Siste termin 30.06.2049

Handelsbanken, Annuitetslån

Rentesats per 14.10.2025: Fast rente 2.7% til 11.07.2026

Saldo per 14.10.2025: kr 7 246 764,-

Andel av saldo: kr 103 832,-

Siste termin 30.06.2049

Sikringsordning

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-tv/internett inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber i leiligheten fra Bergen Fiber/Altibox.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 892 944(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 3 571 774(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Festekontrakt

Årlig festeavgift: Kr 12 880

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet sentralt på Landås. Et rolig område med svært godt kollektivtilbud og enkel adkomst til det meste man trenger i hverdagen.

Området tiltrekker seg alle aldersgrupper, med nydelige grøntområder, meget gode kollektivtilbud, bredt utvalg barnehager og skoler, samt nærhet til store universitetsinstitusjoner, arbeidsplasser og Bergen sentrum.

Leiligheten ligger skjermet, stille og tilbaketrukket til, med nydelig parkmessig område rundt. Det fine hageområdet utenfor har hyggelig grillplass og piknikbenker. Det er lekeplasser for de minste med apparater.

Buss nr. 84 (Servicelinje) samt linje 6 og 20 har holdeplass på Landåstorget Erleveien og ligger en 2 minutters spasertur unna leiligheten. Det er flere holdeplasser for ytterligere ruter innen ca. 4-5 minutters gange. Videre er det ca. 12 min gange til Sletten senter, med bredt servicetilbud. Ved sletten finner man også bybanestopp som gjør det enkelt å komme seg til

Flesland.

Landåstorget like ved boligen er pent rustet opp og byr på mange kjekke hverdagstilbud. Her finner du blant annet flott dagligvarebutikk, treningscenter og take away hos San Marino pizzeria og SweetSpicyThai.

Beliggenhet er rik på tilbud av turmuligheter i naturskjønneomgivelser, med Landåsfjellet som nærmeste topp. "Sikksakken", som er en veldig fin tursti opp starter rett ovenfor boligen. Ønsker man å legge ut på en lengre tur kan man nyte utsikten fra Bergens høyeste topp, Ulriken. Videre kan man gå Vidden som tar deg til fløyen som byr på restaurant og café etter endt tur.

For kortere (eller flatere) turer kan Tveitevannet være et godt alternativ med fine bilfrie grusstier rundt vannet, og ca. 3 km. runde. Det er fine parker i nærheten som Langhaugen, Leaparken og Christieparken.

For hyggelige aktiviteter for både store og små, kan det anbefales å ta en tur på et hyggelig arrangement på Lystgården på Landås, ta turen til Sletten/Slettebakken med alt fra tennisarena, turnkasse, beach volley, Fysak eller skøytehall.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Barneskoler:

8 min gange til Landås skole (1-7 kl.)

12 min gange til Fridalen skole (1-7 kl.)

16 min gange til Slettebakken skole (1-7 kl.)

Ungdomsskoler:

15 min gange til NTG-U Bergen (8-10 kl.)

6 min med bil til Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)

Videregående skole:

10 min gange til Langhaugen videregående skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

2 min gange til Kidsa Erleveien (1-5 år)

7 min gange til Sletten barnehage (1-5 år)

10 min gange til Birken barnehage (1-5 år)

Parkering

Nordre Erleveien Boliglag AS disponerer 9 garasjeplasser og 15 parkeringsplasser. Garasjeplass og parkeringsplass tildeles beboere etter søknad og ansiennitet. Det er også flere ladestasjoner på parkeringsplassen. Parkeringsplass må være tildelt før en søker om garasjeplass. Tildelt garasje- og parkeringsplass står til disposisjon for beboerne så lenge de selv er eier og selv bruker av bil. Ved fremleie av leilighet bortfaller tildelt garasje- eller parkeringsplass.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 7019.2 m²

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning. Festet tomt der Bergen Kommune er bortfester.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for 3-4 etasjes betongbygning, datert 29.11.1961. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rekkehus vindusendring, datert 21.05.1981.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje (høy 1.etg) og inneholder:

BRA-i (73m²): Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og bod.
BRA-e (7m²): To eksterne boder i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² 2 eksterne boder i underetasje
1. etasje

BRA-i: 73 m² Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og bod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Garderobeskap på soverom og gang
- Gardiner (stue og rosa soverom)
- Fryseboks

- Vaskemaskin/tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Integrerte hvitevarer på kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Bertelsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Oppgradert/renovert september 2007. Arbeid utført av Rørkompaniet.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Rørfornyng av avløp i regi av borettslaget i 2018. Arbeid utført i regi av borettslaget.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

- I forbindelse med oppussing, ble det observert et og annet kre. Usikker på hvilke kre. Har ikke sett noe etter oppussingen ble gjennomført i 2021. (Informasjon innhentet fra tidligere eier).

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner? - Oppgradering av det elektriske anlegget med unntak av Badet. Det er montert nye brytere mot badet samt termostat og ny belysning. Resterende arbeid ble utført i forbindelse med oppgradering av bad. Nye rør og kurser flyttet på kjøkken i forbindelse med kjøkkenfornyng i 2024. Arbeid utført av tidligere eier, utdannet elektriker (oppgradering av elektrisk annlegg). Andreas Berge Sandven, utdannet elektriker (arbeid kjøkken).

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner? - El-tilsynskontrol utført av DLE 04.04.2024. Ingen mangler funnet.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? - Lader på parkeringsplass. Parkering tildeles etter ansiennitetsprispippet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? - I forbindelse med oppussing har tidligere eier selv utført Nedlekting av vegger og utlekting av tak, samt gipsing.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Nytt underlag på terrassen skiftet i 2022. Arbeid utført i regi av borettslaget.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? - Har vært snakk om å skifte ut porttelefonene, samt legge rør i skorsteinene om det kommer pålegg fra brannvesenet. Skorsteinene vil styret vente med så en

slipper å ta opp eget lån.

Moderniseringer og påkostninger: 2007: - Bad oppgradert/renovert

2010/2011: - Stuevinduene ble skiftet i regi av aksjelaget

2016: - Ny taktekking i regi av aksjelaget - Øvrige vinduer og altandører ble skiftet i regi av aksjelaget

2018: - Rørfornyng av avløp i regi av aksjelaget

2019: - Varmekabler i stue og gang

2021: - Elektrisk anlegg - Varmekabler lagt i stue og gang - Vegger og tak lektet ut, nye spotter i hele leiligheten samt nytt termostat og lys på badet

2022: - Nytt underlag terrasse i regi av aksjelaget

2024: - Ny stoppekran på kjøkken - Nye kurser på kjøkken i forbindelse med kjøkkenfornyng - Nytt kjøkken - Stue, kjøkken og soverom malt av profesjonell maler

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter

grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon: Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner/isolert bindingsverk i tre.

Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i aluminium. Ny taktekking i 2016

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig ytterdør på grunn av alder.
- Utvendig balkong på grunn av for lavt rekkverk i forhold til dagens krav og noe malingsflass.
- Innvendig radon på grunn av at ikke er foretatt radonmåling, og bygget ikke er utført med radonsperre.
- Innvendig pipe og ildsted på grunn av at pipe er gjenkledd på soverom.
- Vannledninger på grunna av alder og rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Overflater vegger og himling på bad på grunn av slitasje/riss/porer og noe misfarging i fuger mellom veggfliser i dusjsone.
- Overflater gulv på bad på grunn av høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel

er mindre enn 25mm og noen fliser har bom.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad på grunn av alder og membran bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Elektrisk anlegg. El. kontroll ble utført i 23 oktober 2025 av Laksevåg Elektro AS. Det henvises til el. kontroll for beskrivelse av tilstand.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner fra bad på grunn av hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Øvrig informasjon

Adresse

Erleveien 30F, 5097 BERGEN

Gnr. 161, bnr. 975, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Ingebjørg Nilsen og Fredrik Lundø

Aksjeselskap

Nordre Erleveien Boliglag AS

Organisasjonsnummer: 930162906

Nordre Erleveien Boliglag har 2 husvaskeri.

Forretningsfører: Vestbo Bbl

Aksjeselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP0000894331

Husdyr: Dyrehold skal søkes om til styret.

Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i boligselskapet.

Styregodkjennelse: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Aksjeselskapets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Boliglaget arrangerer dugnad minst en gang i året og oppfordrer alle beboere til å delta på dette.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad (fra 2007)
- Gulvvarme i entré/gang og stue (fra 2019)

Hvis et rom på visningen mangler fast installert

oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Årstad. Bergensdalens Østlige del, Kolstien/Strimmelen, datert 23.06.1952, regulert til leiegårdsbebyggelse.

Hensynssoner:

- Kulturmiljø - Landås, dekningsgrad 100%
- Faresone - Luftkvalitet, gul sone, dekningsgrad 100%
- Faresone - Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, dekningsgrad 48,6%
- Gul støysone - Veistøy, dekningsgrad 21%

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra vei trafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/ forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På aksjelagets eiendom er det tinglyst 7 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver, men ingen av disse vil påvirke en kjøper direkte. Disse omhandlet festekontrakt, bestemmelse om veg, bestemmelse om bebyggelse og bestemmelse om vann/kloakkledn.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei til privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da

denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er

tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver

inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i

stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 54 763,10
Tilrettelegging: kr 10.000
Visninger/overtagelser: kr 3.900 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.500
Grunnpakke bolig Info: kr 5.500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 7 375,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 112 938,10 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner
stian.sletten@emera.no
Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner
stian.sletten@emera.no
Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

03.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ERLEVEIEN 30F

VEDLEGG

Tilstandsrapport



Leilighet i boligblokk

Erleveien 30 F, 5097 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 975

Aksjenummer 345-352

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 20286-2466

Referansenummer: VX1647

Foretak: Takstopppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Oppdragsnr.: 20286-2466

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 2 av 24

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 (<https://iverdi.no/>).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1959

UTVENDIG [Gå til side](#)
Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner/isolert bindingsverk i tre. Ytterkledning av fasadeplater på deler av fasade. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.h.t dagens standard. Murfasade ble rengjort og malt og alle fasadeplater v/altanene ble skiftet i 2016. Yttervegger i bindingsverk ble isolert med blåseisolasjon i forbindelse med oppgradering/renovering i 2016. Fasadene er boliglagets ansvar.

Taktekking:
Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i aluminium. Ny taktekking i 2016. Arbeidet ble utført av Byggmester Harald Sårheim AS. Byggmester Harald Sårheim AS var hovedentreprenør i forbindelse med renoveringsarbeid i 2016. Taktekking er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Oppussing av overflater i leiligheten i 2021.
- Alle rom ble malt i 2024, unntatt entre/gang.

Annet:

- Hyller i bod.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner. Natursteinsforblending bak ildsted. Ildsted. Peisovn med glassfront (av nyere årgang). Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:
Formpresseste slette dørblad.
Hvit profilert dørblad mellom entre/gang - stue.

Innerdørene er av nyere årgang. Eldre skapdør til bod.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad. Areal: 3,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i september 2007. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Areal: 7,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2024.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, underlimt sort kvartskompositt vaskeikum, ventilator.
Laminat plate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Oppvaskmaskin (IKEA).
- Microbølgeovn (IKEA).
- Kjøleskap (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Benkeplate, vask og håndtak er levert av Epoq.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert i kjøkkenskap. Stoppekraner er plassert i kjøkkenskap. Hovedstamme av kobber.
Avløpsrør av støpejernsrør (rørfornyet). Plastrør under vask og servant.
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produsent: 2007. Produsent: Hotwater.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2007. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS. I 2018/2019 ble det utført rørfornyng på



Beskrivelse av eiendommen

avløpsrørene i boliglaget. Arbeidet ble utført av Bergen Rørinspeksjon AS.

Ventilasjon:
Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med noen ventiler i yttervegger og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 5 stk.
13 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i januar 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i alle rom, unntatt i bad. Led spotlights på soverommene ligger i nedsenket kasse.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2007).
Gulvvarme i entre/gang og stue (fra 2019).

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

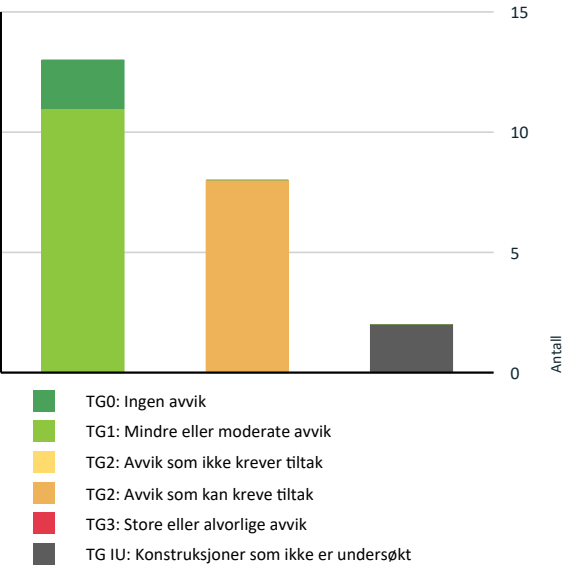
Leilighet i boligblokk

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Våtrom > 1-etg > Bad (3,3 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Ytterdør Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side



Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1959

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms aksjeleilighet i 1-etg. Ssb-nr: H0101.
Sørvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er boliglagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmen. Utv. beslag.

Stuevinduer ble skiftet i 2010. Øvrige vinduer ble skiftet i 2016. Vinduene fra 2016 har trelags isolerglass. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Altandør ble skiftet i 2016. Altandør har trelags isolerglass. Altandør har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Altandør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Ytterdør

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon m/videofunksjon i entre/gang.

Ytterdør er fra 1985. Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ytterdør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd. Altanen er oppført i betong, malt overflate. Rekkverk i betong og stålpiler i øvre del. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,96 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Ny epoxy på gulv + maling av rekkverk på altanene i 2019. Arbeidet ble utført i regi av boliglaget. Altangulv ble behandlet på nytt i 2022. Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe malingsflass i ytre del av altangulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Altangulv bør vedlikeholdes/males til våren.



Altan med utgang fra stue.



Noe malingsflass i ytre del av altangulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Oppussing av overflater i leiligheten i 2021.
- Alle rom ble malt i 2024, unntatt entre/gang.

Annet:
- Hyller i bod.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Hakk i vegg under vindu på soverom
Hakk i tak i stue
Lite hakk i benkeplate.
Svimerker på gulvet rundt ildsted



Svimerke i gulv i stue.



Svimerke i gulv i stue.



Tilstandsrapport



Hakk i himling i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

I bygninger fra denne tidsperioden er det som oftest oppforet tregulv oppå betongdekke. Tregulv er utilgjengelig for besiktigelse og er dermed ikke tilstandsvurdert (TGIU).

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner. Natursteinsforblending bak ildsted.
Ildsted. Peisovn med glassfront (av nyere årgang). Peisovn er rentbrennende.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er boliglagets ansvar. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Det er utført piperehabilitering i Erleveien 30 H. Øvrige piper er ikke rehabilitert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Pipe er gjenkledd på soverom. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.



Riss inni ildfast stein i peisovn. Ildfast stein bør skiftes dersom riss utvikler seg til en større sprekk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.
Hvit profilert dørblad mellom entre/gang - stue.

Innerdørene er av nyere årgang. Eldre skapdør til bod.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

1-ETG > BAD (3,3 M²)

Generell

Bad. Areal: 3,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i september 2007. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.



Tilstandsrapport

1-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/riss/porer og noe misfarging i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss/sprekker i flisefuger i dusjsone kan indikere bakenforliggende svelling/bevegelse i plater, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Slitasje i fuger i dusjsone.

1-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 21 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i enkelte gulvfliser. Det er slitasje og noe misfarging i noen fuger mellom gulvfliser i dusjsone. Det virker som det er en riss i en sort gulvflis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. mulig riss i gulvflis: Våtrommet fungerer med dette avviket.

1-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/modernisering.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett.

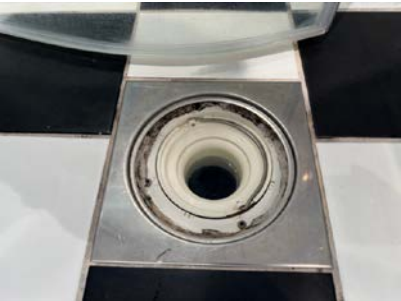
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

Pga el.avtrekksventils alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

1-ETG > BAD (3,3 M²)

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone er en yttervegg og den andre vegg vender mot kjøkken. Vegg mellom bad - kjøkken er en heltre/panelvegg. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

KJØKKEN

1-ETG > KJØKKEN (7,9 M²)

TG 0 Overflater og innredning

Areal: 7,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2024.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, underlimt sort kvartskompositt vaskeum, ventilator.
Laminat plate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Oppvaskmaskin (IKEA).
- Microbølgeovn (IKEA).
- Kjøleskap (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Benkeplate, vask og håndtak er levert av Epoq.

Kjøkkeninnredning fremstår med liten bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og aquastop under vask. Ny aquastop i 2025.

1-ETG > KJØKKEN (7,9 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2024. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.



Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert i kjøkkenskap. Stoppekraner er plassert i kjøkkenskap. Hovedstamme av kobber.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2007. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS. Felles vannrør er boliglagets ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder felles kobberør). Tape under gjennomføringer i bunn i rør i rør skap tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. En eventuell lekkasje inni skap vil kunne medføre fukt i vegg. Det er ikke drenerør fra rør i rør skap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran/tettesjikt. Det bør lages drenerutløp fra rør i rør skap, om mulig.

Rør i rør skap bør flyttes til bad v/ en eventuell oppgradering av våtrom/bad.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Tape under gjennomføringer tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran med oppbrett.



Stoppekran i kjøkkenskap.



Tilstandsrapport



Felles hovedstoppekran i u-etg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejernsrør (rørfornyet). Plastrør under vask og servant.

I 2018/2019 ble det utført rørfornyng på avløpsrørene i boliglaget. Arbeidet ble utført av Bergen Rørinspeksjon AS. Felles avløpsrør er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder/alder på rørfornyng. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med noen ventiler i yttervegger og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering: Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimate. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inn klima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utifra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produsent: 2007. Produsent: Hotwater.

Det er montert Aquastop v/varmtvannstank. Varmtvannstank får TG 2 når alder passerer 20 år.



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

TG 1J Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.



Tilstandsrapport

Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler
m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 5 stk.
13 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i januar 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i alle rom, unntatt i bad. Led spotlights
på soverommene ligger i nedsenket kasse.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2007).
Gulvvarme i entre/gang og stue (fra 2019).

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og
logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut
2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar
strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen
40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1.
januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og
fritidsboliger.

TGIU:
El. kontroll ble utført i 23 oktober 2025 av Laksevåg Elektro AS. Det
henvises til el. kontroll for beskrivelse av tilstand. Derfor er det satt TGIU
på dette punktet (tilstandsgrad ikke undersøkt).



Sikringsskap i fellesarealer. Sikringer som tilhører leiligheten, er på
venstre del i skapet.

0 TG **0** Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som
fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse
spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes
med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig
myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller
prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En
bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller
lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede
kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som
en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom
på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Brannvarsling/vannsensor:
Det er montert en brannalarm + vannsensor på kjøkken i alle leiligheter i
boliglaget i 2021 (wifi/app-styring). Disse varslere vil kontakte
vaktentral, som igjen kontakter brannvesen ved behov, og sikkerheten
økes derfor betraktelig i forhold til dagens løsning med egne
røykvarslere hos hver enkelt. Røykvarslere som statistikk viser ikke er
like godt vedlikeholdt hos alle. De nye varslerne vil også informere
kontor/vaktmestre om behov for batteriskifte, og vil ikke rapportere at
den er virksom før nye batterier er satt inn. I tillegg til brannvarsleren er
det også installert lekkasjevarsler på alle kjøkken. Disse vil også varsle
både beboer og kontor ved vannlekkasje, og dermed hindre kostbare
følgeskader både hos den enkelte og hos naboer. For mer info:
www.sfty.no

Mrk.
Vannsensor inni kjøkkenskap er pr i dag ikke i bruk, men det er
Aquastop på kjøkkenet.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for
bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter
på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens
forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil
tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav
på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10
år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på
søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



Sfty-røykvarsler.



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

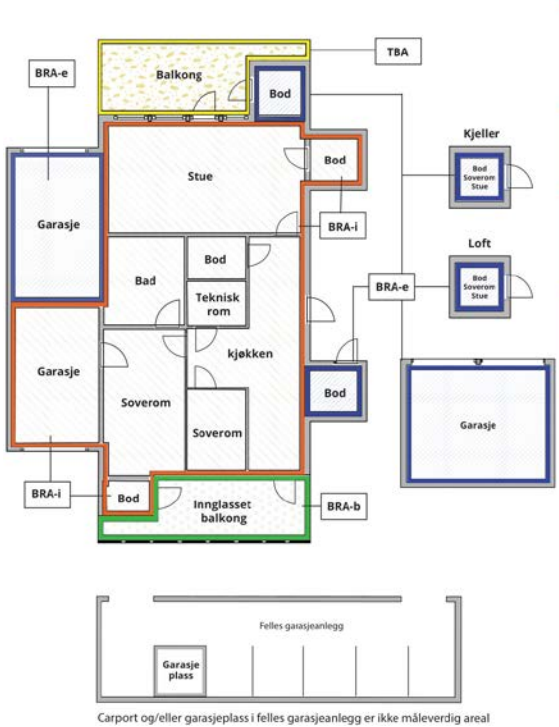
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)



Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U-etg		7		7	
1-etg	73			73	3
SUM	73	7			3
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (4,6 m²), ekstern bod 2 (2,3 m²)	
1-etg	Entré/gang (6,7 m²), bad (3,3 m²), soverom (12,4 m²), soverom 2 (12,1 m²), stue (23,3 m²), kjøkken (7,9 m²), bod (2,4 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,8 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,47 m - 2,48 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,3 m² og 4,6 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket 30F, H0101.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Opplysninger fra eier:

- 2019 – varmekabler i stue og gang - tidligere eier - utdannet elektriker. Arbeid utført i privat regi
- 2021 - oppgradering sikringsskap - tidligere eier - utdannet elektriker. Arbeid utført i privat regi
- 2021 – varmekabler lagt i stue og gang - tidligere eier - utdannet elektriker. Arbeid utført i privat regi
- 2021 – vegger og tak lektet ut, nye spotter i hele leiligheten samt nytt termostat og lys på badet - tidligere eier. Arbeid utført i privat regi
- 2022 – nytt underlag terrasse - i regi av borettslag, usikker på hvem som har gjort det.
- 2023 – elbilladere montert på parkeringsplass - i regi av borettslaget, usikker på hvem som har gjort det
- 2024 – ny stoppekran på kjøkken - Arbeidet ble utført av Dyrkolbotn VVS. Faktura foreligger.
- 2024 – nye kurser på kjøkken i forbindelse med kjøkkenfornyng - Andreas Berge Sandven - utdannet elektriker. Arbeid utført i privat regi
- 2024 – nytt kjøkken - montert av Ingebjørg sin far som er byggmester. Arbeid utført i privat regi
- 2024 – stue, kjøkken og soverom malt av profesjonell maler - Gisle Lundø AS. Arbeid utført i privat regi

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	71	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Ingebjørg Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	975		0	7018.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Erleveien 30 F
Hjemmelshaver
Nordre Erleveien Boliglag AS. Bortfester: Bergen Kommune

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Nordre Erleveien Boliglag AS	930162906	H0101	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Ingebjørg Nilsen & Fredrik Lundø

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
345-352	180	9 672	212 983

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5266,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv (grunnpakke), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås. Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gang avstand på Landås. Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole,Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen. Nye Landås skole åpnet høsten 2016. Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren. Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Ca 10 minutters gange til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei
Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10610000). Formål: Bolig.
Planid: 10610000.
Planens navn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 28.04.1952.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomten er festet, festekontrakt er ikke fremlagt.
Festeavgiften utgjør kr 12880 ,- årlig for hele boliglaget.
Tomtearealet er felles for boliglaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
Laget disponerer 9 garasjeplasser og 15 parkeringsplasser.
Garasjeplass og parkeringsplass tildeles beboere etter søknad og ansiennitet. Parkeringsplass må være tildelt før en søker om garasjeplass. Forøvrig er det parkering i offentlig vei.

Martrikkel/adresse:
Boliglaget tilhører gnr. 161 og bnr. 975 og har følgende adresser:
- Erleveien 30 A,B,C,D,E,F,G,H,I.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for boliglagsleiligheter.

Opplysninger om boliglaget

Informasjon om boliglaget:
Nordre Erleveien Boliglag AS består av til sammen 72 leiligheter i lavblokker.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles vaskeri og tørkerom i u-etg.
Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
Ny utvendig sykkelbod i boliglaget i 2017.
Styreleder: Lise Sørfonn.
Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 930 162 906.
Navn/foretaksnavn: Nordre Erleveien Boliglag A/S.
Organisasjonsform: Aksjeselskap.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 30.05.1956.
Næringskode(r): 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers.

Vedlikehold:
I 2010/2011 ble stuevindueene i boliglaget skiftet. Øvrige vinduer og altandører ble skiftet i 2016.
Ny taktekking ble montert i 2016. Samtidig ble alle murfasadene rengjort & malt og det ble foretatt utskiftning av alle fasadeplater.
I 2018/2019 ble avløpsrørene i boliglaget rørfornyet. Arbeidet ble utført av Bergen Rørinspeksjon AS.

Forsikring:
Boliglagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisentr SP0000894331.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema og tidligere eiers egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El. kontroll fra Laksevåg Elektro AS		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	03.11.2025	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.



Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGNE PREMISSE:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og om utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Bergen

Oppdragsnr.

03250051

Selger 1 navn

Fredrik Lundø

Selger 2 navn

Ingebjørg Nilsen

Gateadresse

Erleveien 30F

Poststed

BERGEN

Postnr

5097

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år1

Antall måneder4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: FL, IN

Document reference: 03250051

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Oppgradert/renovert september 2007

Rørkompaniet

2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Rørfornyng av avløp i regi av borettslaget i 2018

Vet ikke selskap, kan fremskaffes av boliglaget

5Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med oppussing, ble det observert et og annet kre. Usikker på hvilke kre. Har ikke sett noe etter oppussingen ble gjennomført i 2021. (Informasjon innhentet fra tidligere eier).

11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Oppgradering av det elektriske anlegget med unntak av Badet. Det er montert nye brytere mot badet samt termostat og ny belysning. Resterende arbeid ble utført i forbindelse med oppgradering av bad. Nye rør og kurser flyttet på kjøkken i forbindelse med kjøkkenfornyng i 2024.

Utført av tidligere eier, utdannet elektriker (oppgradering av elektrisk annlegg). Andreas Berge Sandven, utdannet elektriker (arbeid kjøkken).

11.1Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ei-sjekk utført av Laksevåg Elektro, oktober 2025. Ei-kontroll kan sees hos megler.

13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader på parkeringsplass. Parkering tildeles etter ansiennitetsprisippet.

Initialer selger: FL, IN

2

Document reference: 03250051

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med oppussing har tidligere eier selv utført Nedlekting av vegger og utlekting av tak, samt gipsing.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt underlag på terrassen skiftet i 2022.

Arbeid utført av

I regi av borettslaget, usikker på firma

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har vært snakk om å skifte ut porttelefonene, samt legge rør i skorsteinene om det kommer pålegg fra brannvesenet. Skorsteinene vil styret vente med så en slipper å ta opp eget lån.

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: FL, IN

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: FL, IN

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Lundø	9e95a9fd5a90a7f86b3e4fc90f980cd491ba80e9	03.11.2025 18:52:16 UTC	Signer authenticated by One time code

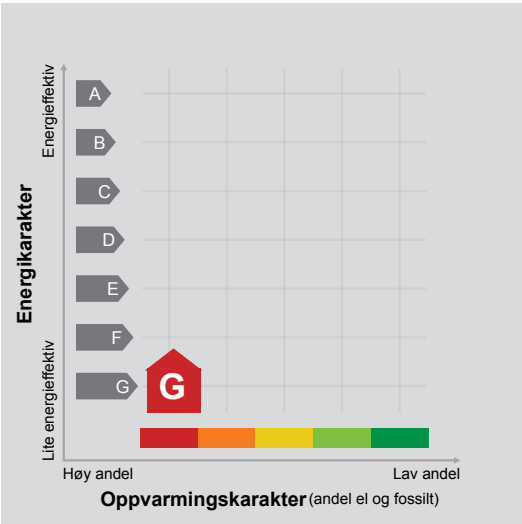
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingebjørg Nilsen	92a03e620cc37e73d3769965f260bba19aafc284	03.11.2025 18:45:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 03250051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Erleveien 30F
Postnummer	5097
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	975
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139251644
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	16a40738-69f5-49b1-8084-b22e848d9e98
Dato	12.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Erleveien 30F
Postnummer: 5097
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 12.04.2024 15:56:51
Energimerkenummer: 16a40738-69f5-49b1-8084-b22e848d9e98

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 161
Bruksnummer: 975
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139251644

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Erleveien 30F - Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

 Landåstorget Erleveien Linje 84	3 min  0.3 km
 Sletten Linje 1	13 min  1.1 km
 Danmarks plass Buss, trikk	8 min  3 km
 Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	9 min  4.4 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min  5 km

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	8 min  0.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	12 min  1 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	16 min  1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	15 min  1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min  2.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min  0.8 km
NTG Brann Stadion	15 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

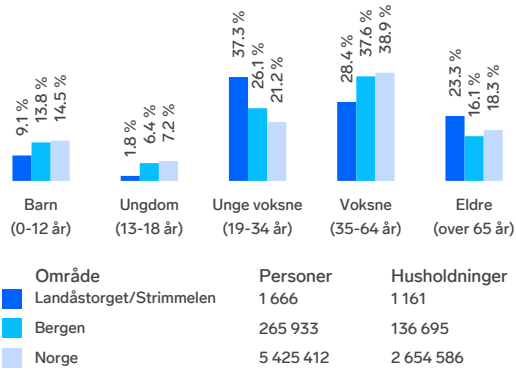
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	2 min  0.2 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min  0.6 km
Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	10 min  0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Landås PostNord	4 min  0.3 km
Coop Extra Landås	5 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 77/100

Sport

-  Rugdeveien 15

Ballspill

6 min



0.5 km
-  Landåshallen

Aktivitetshall

8 min



0.6 km
-  Feel24 Landås

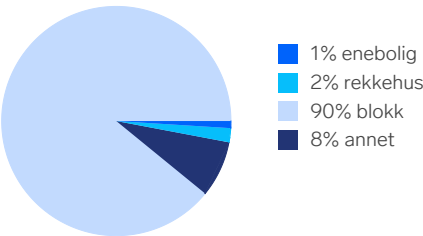
4 min


-  MOVA Landås

10 min



Boligmasse



«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

Sletten Shoppingsenter
- 12 min
- 

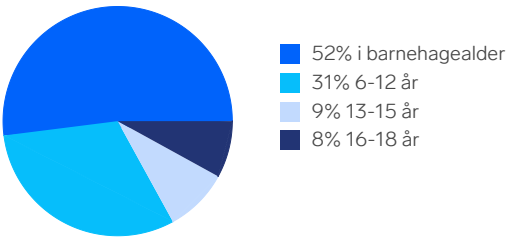


Apotek 1 Nattland

7 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

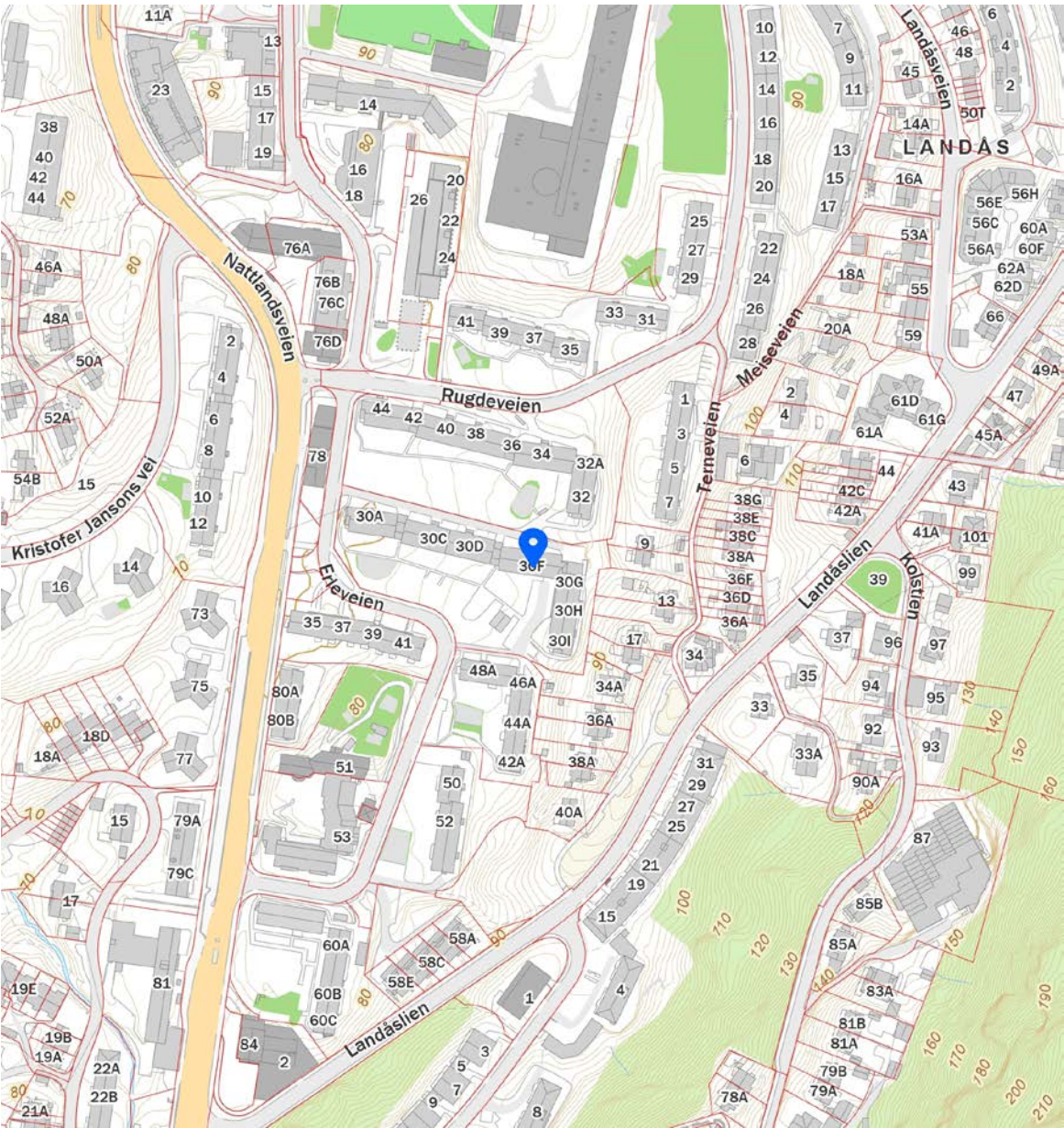


Familiesammensetning



Sivilstand

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



VEDTEKTER

For Nordre Erleveien Boliglag AS
Foretaksnr.: 930 162 906

1 Selskapsform og formål

Nordre Erleveien Boliglag AS er et aksjeselskap som har til formål ervervelse og bebyggelse av del av eiendommen Erleveien 30 a – i i Bergen kommune, samt drift av den ferdige bebyggelse og dermed sammenhengende virksomhet.

Aksjekapitalen er kr. 100. 620,- fordelt på 559 aksjer a` kr. 180,- fullt kontant innbetalt og pålydende navn.

Det kan ikke deles ut mer enn 5% utbytte p. å. av den innbetalte aksjekapital.

Aksjer i selskapet kan ikke pantsettes uten styrets samtykke.

2 Aksjonærene

Som aksjonær kan bare godkjennes den som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.

Aksjonærene plikter å deponere aksjen og gjeldsbevis som måtte være utstedt for det innbetalte innskudd hos selskapets styre til sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet.
Aksjonærene panter for eventuelle manglende vedlikehold og skyldige felleskostnader med et beløp inntil 2 – to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Aksjonærene får, når vedkommende har overtatt en leilighet, tilsendt innbetalingsgiro for betaling av felleskostnader. Felleskostnadene betales hver måned. Boliglaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

3 Aksjonærenes rett til leilighet

En aksjonær som har overtatt en leilighet, har rett til å bo i leiligheten så lenge aksjonæren overholder bestemmelsene om ordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger.

3.1 Mislighold

Overtreter en aksjonær noen av disse bestemmelser eller beslutninger overfor Boliglaget, utgjør det mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på ordensreglene.

3.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Boliglaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22 første ledd. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Boliglaget rett til å kreve andelen solgt. (Aksjonæren må i så fall selge sin aksje og gjeldsbevis til ny aksjonær. Såfremt aksjonæren innen 1 måned etter at borettsforholdet er opphørt, ikke har overdratt aksjen og gjeldsbrevet til sådan ny aksjonær, har selskapet rett til på hans vegne å overdra aksjen og gjeldsbrevet til ny aksjonær og foreta nødvendig transport.)

3.3 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan Boliglaget kreve fravikelse aab boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 3.2 og borettslagsloven §5-23.

4 Overdragelse av aksjer, gjeldsbevis og eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere, overdragelse av aksje og gjeldsbevis kan bare skje med styrets samtykke. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Dersom Boliglaget nekter godkjenning, må det komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til Boliglaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Ny andelseier har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Aksjene kan ikke omsettes til overkurs uten samtykke av boliglaget.
Avdød aksjonærs ektefelle og livsarvinger har rett til å overta avdødes aksje og gjeldsbevis. Er det flere arvinger, overføres aksje og gjeldsbeviset til den som av dødsboet får rett til å overta den.

Dersom en aksjonær ønsker å selge sin aksje og gjeldsbevis, må ham skriftlig melde fra til selskapets styre. Overdragelse av aksjer og gjeldsbevis skjer gjennom styret, via Boliglagets foretningsfører, og de alminnelige vilkår for overdragelse.
Den deponerte aksje og gjeldsbevis tjener som sikkerhet for et hvert krav selskapet måtte ha på en aksjonær som flytter fra selskapets eiendom, som f. Eks. i form av ubetalt felleskostnader, utførelse av manglende vedlikehold, eller andre avgifter.

5 Borett og bruksoverlating

5.1 Andesleierens bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i Boliglaget og rett til å bruke fellesarealet til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

Boliglaget har egne ordensregler.

5.2 Bruksoverlating

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Med styretes godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen for inntil tre år, dersom andelseier selv, ektefellen eller slektninger i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom :

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven §68 eller husstands-felleskapslovens §3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt itl gir saklig grunn til det.

Søknad ad bruksoverlating skal sendes styret og godkjennes før bruksoverlating finner sted.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Andelseier plikter informere leietaker ad vektetekter og ordensregler i Boliglaget. Dersom andelseier ikke selv kan være kontaktperson i utleieperioden, skal styret ha annen kontaktperson på vegne av andelseier.

6 Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører Boliglaget, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, innventar, utstyr inklusive vannklosett varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Krever autoriserte fagfolk/godkjenning av autoriserte fagfolk ved oppussing av bad/våtrom, samt elektrisk arbeid og rørlegger virksomhet.

Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar , utstyr slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til Boliglagets fells-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på veranda, unngå skader på altanplate m.m

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseier skade i boligen som Boliglaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til Boliglaget.

Boliglaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at adekseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

6.2 Boliglagets vedlikeholdsplikt

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

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

Boliglagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

7 Styrets oppgaver og myndighet

7.1 Styret

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer (leder, sekretær og kasserer) med like mange varamenn. Styrets medlemmer velges for et tidsrom av 2 år om gangen, og varamenn for et

tidsrom av 1 år. Avgåtte styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styret velges av generalforsamlingen. Selskapets firma tegnes i felleskap av leder og et styremedlem. Styret kan meddele prokura. Styret er ikke beslutningsdyktig med mindre 2 medlemmer – eller varamenn – er tilstede. Styret kan ansette foretningsfører.

7.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Boliglagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av styreleder og sekretær. Godkjennes på styremøte før signering.

7.3 Styrets vedtak

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- øke antall andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Boliglaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i Boliglaget utoves av generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av mai måned etter skriftlig innkallelse fra styret med minst 14 dagers varsel, høyst 20 dager, til de aksjonærer som har kjent adresse etter adresseboken. Innkallelsen skal inneholde oppgave over de saker som skal behandles. Aksjonærer som ønsker en spesiell sak behandlet på generalforsamlingen må senest innen utgangen av mars måned ha sendt inn skriftlig forslag om dette til styret. På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles.

- a. Godkjenning av styrets årsberetning (nye regler fra 2018, ikke lenger krav).
- b. Godkjennelse av årsregnskapet.
- c. Treffe bestemmelse om overskuddets anvendelse eller dekning av tap.
- d. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer.
- e. Eventuelt valg av revisor

- f. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- g. For øvrig behandle og avgjøre de saker som er nevnt i innkallelsen.

Beslutningene treffes med alminnelig flertall – bortsett fra de beslutninger som etter disse vedtekter og aksjelovens må treffes med kvalifisert flertall – idet hver aksjonær har en stemme. Foruten saker som er nevnt i punkt a-g i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Aksjonær kan ikke møte ved fullmektig som ikke er aksjonær, bortsett fra vedkommende ektefelle. Ingen aksjonær kan som fullmektig avgi mer enn en stemme i tillegg til sin egen. Ved likt stemmeflertall avgjøres valg ved loddtrekning,(i andre saker er leders stemme avgjørende.)

Bekjentgjørelser til aksjonærene skjer ikke i offentlige tidender.

9 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av selskapets aksjonærer krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Den innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamling, og behandler kun de saker som er nevnt i innkallingen. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

10 Vedtektsendringer

For å endre vedtektene og for å oppløse selskapet, kreves 2/3 dels flertall.

Endring av vedtekter:

Vedtatt på generalforsamling 07.05. 1985. generalforsamling 13.05.1986 og ekstraordinær generalforsamling 17.11.2003. Endring generalforsamling 16.06.2006.Endring generalforsamling 6.mai 2019. Endret på generalforsamling 01.06.2021.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Nordre Erleveien BL AS

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 styremedlemmer
 - 5.2 Valg av varamedlemmer
 - 5.3 Valg av valgkomité
- 6 Saker
 - 6.1 Vedtektsendring, omorganisering av styrets sammensetning
 - 6.2 Styret ønsker generalforsamlingens synspunkt i vedlikeholdsspørsmål

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jf. aksjeloven § 5-14 (1).

16.03.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetning for 2024 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen. Årsregnskapet skal godkjennes og revisjonsberetningen skal tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 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. Styret ber for 2024 om et honorar tilsvarende de to forrige årene: 150 000 kroner.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til 150 000 kroner.

5. Valg

Styret ønsker en omorganisering av styret, for å sikre mer stabilitet. Vi ønsker fire styremedlemmer og to varamedlemmer for neste styreperiode. Dette krever en vedtektsforandring, som avgjøres av generalforsamlingen.

5.1 Valg av styremedlemmer

Kasserer Julie Lillelien Porter stiller ikke til gjenvalg.

Etter valgkomiteens innstilling velger vi kasserer og et ekstra styremedlem.

5.2 Valg av varamedlemmer

Vi velger varamedlemmer etter valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av valgkomité

Vi velger valgkomité etter innstilling fra valgkomiteen.

6. Saker

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

6.1 Vedtektsendring, omorganisering av styrets sammensetning

Styret ønsker å beholde antall medlemmer, men ønsker at det skal være fire medlemmer av styret og to varamedlemmer, for å sikre stabilitet i styret selv om et styremedlem flytter i styreperioden.

I 2024 måtte vi gjennomføre to ekstraordinære generalforsamlinger fordi styremedlemmer flyttet fra boliglaget. Sporty varamedlemmer stilte opp, men måtte velges av generalforsamlingen for å få tilgangene som kreves.

Styret ønsker en forandring i vedtektenes punkt 7.1:

7.1 Styret

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer (leder, sekretær og kasserer) og 3 varamedlemmer. Styrets medlemmer velges for en periode på 2 år om gangen. Varamedlemmer velges for 1 år om gangen. Avgåtte styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velges av generalforsamlingen. Selskapets firma tegnes i fellesskap av styrer og ett styremedlem. Styret kan meddele prokura. Styret er ikke beslutningsdyktig med mindre enn 2 medlemmer – eller varamedlemmer – er til stede. Styret kan ansette forretningsfører.

Forandringen vi foreslår er følgende:

7.1 Styret

Selskapet ledes av et styre på 4 medlemmer (leder, sekretær, kasserer og styremedlem) og 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer velges for en periode på 2 år om gangen. Varamedlemmer velges for 1 år om gangen. Avgåtte styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velges av generalforsamlingen. Selskapets firma tegnes i fellesskap av styrer og ett styremedlem. Styret kan meddele prokura. Styret er ikke beslutningsdyktig med mindre enn 2 medlemmer – eller varamedlemmer – er til stede. Styret kan ansette forretningsfører.

Forslag til vedtak: Punkt 7.1 i vedtektene endres til:

7.1 Styret
Selskapet ledes av et styre på 4 medlemmer (leder, sekretær, kasserer og styremedlem) og 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer velges for en periode på 2 år om gangen. Varamedlemmer velges for 1 år om gangen. Avgåtte styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velges av generalforsamlingen. Selskapets firma tegnes i fellesskap av styrer og ett styremedlem. Styret kan meddele prokura. Styret er ikke beslutningsdyktig med mindre enn 2 medlemmer – eller varamedlemmer – er til stede. Styret kan ansette forretningsfører.

6.2 Styret ønsker generalforsamlingens synspunkt i vedlikeholdsspørsmål

Styret ønsker råd fra generalforsamlingen i følgende to saker:

- 1. Porttelefon
Porttelefonene fungerer ikke optimalt i alle oppganger, og vi har hatt en del utgifter i forbindelse med reparasjoner i 2024.

Alternativene vi har er å klare oss så best vi kan en stund til eller bytte ut systemet. Det finnes system som ligner på vårt ca 15 år gamle, og det er systemer som er langt mer moderne og bruker app på mobiltelefon til å åpne (med mulighet for apparat i gangen). Uansett hvilken løsning det byttes til, vil det medføre en betydelig kostnad. Styret ønsker en helhetlig løsning for hele boliglaget, og vil unngå å bytte i noen oppganger og måtte forholde oss til ulike system.

Styret ønsker generalforsamlingens synspunkter og innspill.

- 2. Vi har én skorstein som er oppgradert med stålrør, og ellers 17 piper med mer eller mindre presserende behov for rehabilitering. Dette arbeidet vil komme på i mellom 2,5 og 3 millioner kroner. Dersom arbeidet utføres i under ett, vil vi spare noe på frakt og leie av lift. Det krever at vi tar opp et nytt lån. Alternativt kan vi ta noen piper i året over de kommende årene.

Styret ønsker generalforsamlingens synspunkter og innspill også i denne saken.



Årsberetning 2024 for Nordre Erleveien BL AS

Virksomhetens art og lokalisering

Nordre Erleveien BL AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Erleveien 30 A-I, 5097 Bergen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 møter i 2024

Det har vært forandringer i styrets sammensetning to ganger i løpet av perioden siden forrige ordinære generalforsamling.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har i tillegg til å ta vare på bygningsmassen, vært å kommunisere med andelseierne og være behjelpelig når det oppstår utfordringer, svare på spørsmål, bistå når noen har glemt nøkler og så videre. Det skal oppleves trygt å bo i boliglaget. Det har vært gjennomført el-kontroll i bygget i 2024.

Styret har ansvar for driften av boliglaget, og at det foretas vedlikeholdsarbeid som er nødvendig, HMS i boliglaget og kommunikasjon med eksterne aktører som utfører arbeid for oss, som for eksempel renhold, trykksalvar, ladeanlegg og hndverkere.

I august hadde vi grillfest i hagen for fjerde gang.

Det arrangeres to dugnader i året, i begynnelsen av mai og i oktober.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om å fortsette arbeidet med HMS og sikre oss at vi har trygge boliger. Vedlikeholdsarbeid er noe som pågår jevnt og trutt. Vi ønsket å begynne på arbeid med vedlikehold av skorsteinene i 2024, men oppstart der ble utsatt, og styret ønsker generalforsamlingens råd før vi tar fatt på et kostbart prosjekt. Vi ønsker også råd om døråpnersystemet vårt, som ikke virker tilfredsstillende i flere oppganger.

Vi har en del små barn i boliglaget, og vil tilrettelegge for lek i hagen og på lekeplassen. Nye leker til sandkassen er kjøpt inn, og i tillegg til volleyballnettet, er det to små fotballmål som oppbevares i sykkelkuret når de ikke er i bruk.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Vi skjøtter vedlikeholdsoppgaver gjennom dugnadsarbeid, og har to beboere med arbeidskontrakt på timebasis, som besørger blant annet klipping av plener og annet forefallende vedlikeholdsarbeid på bestilling fra styret. Ellers kjøper vi tjenester fra eksterne.

El-kontroll av fellesareal og leiligheter. Beklageligvis ble dette arbeidet dratt ut i tid på grunn av forhold hos Bravida. Arbeidet i fellesarealer er stort sett gjennomført.

Glassruten i en inngangsdør knuste på tampen av året. Den er byttet ut, noe som tok litt tid siden rutene må lages på mål.

Det har vært service på garasjedørene, den store tujaen i hagen er felt og det er plantet flere bærbusker, blomster og trær i hagen.



Sfty har byttet batterier på trygghetsalarmene. I vannsensoren må beboerne selv bytte batteri. Dersom det ikke er gjort, er det på tide nå.

Alle leiligheter har fått nytt brannslukkingsapparat, og det er brannslukkingsapparater i kjelleren.

Lekeplassen er oppgradert med ny babydisse. Utemøblene er pusset ned og beiset.

Vinteren 24-25 har Vestbo Drift stått for vintertjenester i boliglaget.

Vi gjennomførte to dugnader i 2024, som til sammen utgjorde omtrent 75 dugnadstimer. Dette er verdifulle bidrag til at det ser fint ut på eiendommen, og at utgiftene til ekstern arbeidskraft holdes nede. I mai klargjorde vi hagen for sommeren, med blant annet å luke, rydde og plante. I oktober var det også mulig for alle som bor her til å kaste elektriske artikler og farlig avfall, dagen etter dugnaden. Kontaineren som leies til dugnaden kan fylles av beboere etter dugnaden er over. I etterkant av dugnadene har vi hatt en sosial samling for dem som har vært med. I mai var vi ute, mens vi var samlet på styrerommet i oktober.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Dagens pipeløp er ikke tilpasset ovnene som er godkjent for bruk i 2025, og må oppgraderes i løpet av de neste årene. Portåpnerene våre koster en del i vedlikehold, og bør byttes ut slik at ikke vedlikeholdskostnadene blir for høye. Gavlene på bygningsmassen må vaskes, og muren som går fra F, bak huset og ned til parkeringsplassen må pusses. Vi skal bytte sand i sandkassen.

Vi har planer om å gjennomføre to dugnader også i 2025, den første tirsdag 6. mai.

Vi får ny leverandør av renhold av oppganger fra 1. juni.

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som godt vedlikeholdt og pene.

Internkontroll / HMS

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

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS

Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

Boliglagets egenandel ved skade er kr 15 000,-. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er siste år ikke registrert skadesaker til forsikringsselskapet.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 24.04.2024 bestått av:

Styreleder, Lise Sørfonn
Styremedlem, Åse Berg
Styremedlem, Therese Dahle
Styremedlem, Kristoffer Melland
Styremedlem, Julie Lillelien Porter
Varamedlem, Nils Kyte
Varamedlem, Christian Førland
Varamedlem, Julie Lillelien Porter

Andre tillitsvalgte i perioden er valgkomiteen, som har bestått av Nils Jorulf Dale og Joachim Nygaard-Nilssen

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Julie Lillelien Porter

Varamedlem Christian Førland

Varamedlem Nils Kyte

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		4 051 708	4 049 608	4 051 090	4 514 328
Andre inntekter	7	6 121	14 672	0	0
SUM INNETEKTER		4 057 829	4 064 280	4 051 090	4 514 328
KOSTNADER:					
Ljnnskostnader	8	122 958	159 866	190 000	180 000
Styre honorar	8	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	38 488	43 691	40 000	45 000
Forretningsfjrsel		142 098	134 496	142 097	156 307
Andre honorarer		10 500	0	9 000	9 000
Revisjon		9 500	9 000	9 500	10 000
Forsikringspremier		118 375	110 954	117 000	142 050
Energikostnader		40 089	40 424	40 000	40 000
Kommunale avgifter		981 054	923 978	976 079	1 050 775
Andre driftskostnader	9	725 230	648 060	631 100	875 011
Vedlikehold	10	634 899	540 019	400 000	400 000
SUM KOSTNADER		2 973 191	2 760 488	2 704 776	3 058 143
DRIFTSRESULTAT		1 084 638	1 303 792	1 346 314	1 456 185
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		16 302	11 984	0	0
Finanskostnader		707 800	642 250	709 168	679 579
NETTO FINANSPOSTER		-691 498	-630 266	-709 168	-679 579
i RSRESULTAT	1, 4	393 140	673 525	637 146	776 606
Overfjringer og disponeringer		393 140	673 525	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	21 744 971	21 744 971
Sum anleggsmidler		21 744 971	21 744 971
OMLøPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		595 554	837 343
Andre fordringer		136 824	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestø ende bank		130 021	156 814
Sum omløpsmidler		862 399	994 157
SUM EIENDELER		22 607 370	22 739 128

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	100 620	100 620
Sum innskutt egenkapital		100 620	100 620
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	6 491 122	6 097 982
Sum opptjent egenkapital		6 491 122	6 097 982
Sum egenkapital	4	6 591 742	6 198 602
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	15 340 832	15 947 644
Borettsinnskudd	6	487 500	487 500
Sum langsiktig gjeld:		15 828 332	16 435 144
Kortsiktig gjeld:			
Leverandrgjeld		162 621	74 237
Skyldig off. myndigheter		7 122	8 591
Annen kortsiktig gjeld		17 554	22 554
Sum kortsiktig gjeld		187 296	105 382
Sum gjeld:		16 015 628	16 540 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 607 370	22 739 128

Sted:_____, dato:_____

Lise Sjrffonn
Styreleder

Julie Lillelien Porter
Styremedlem

i se Berge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt belpp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt belpp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfjrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjrjres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader fjres 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.	888 775	830 460
B. Endring disponible midler		
i rsresultat (se resultatregnskap)	393 140	673 525
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-606 812	-615 210
B. i rets endring i disponible midler	-213 672	58 315
C. Disponible midler	675 103	888 775
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	595 554	837 343
Kortsiktige fordringer	136 824	0
Kontanter og bankinnskudd	130 021	156 814
Omløpsmidler	862 399	994 157
Kortsiktig gjeld	-187 296	-105 382
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	675 103	888 775

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Sykkelbod SFTY varslingssystem		Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	400 000	1 344 971	20 000 000
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	400 000	1 344 971	20 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	400 000	1 344 971	20 000 000
Anskaffelsesår :	2017	2022	1956
Antatt levetid i år :			

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjnr		Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg		21 344 971
1101 Rehabilitering/påkostning		400 000
Sum		21 744 971

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	i rets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	100 620	0	100 620
Annen egenkapital	6 097 982	393 140	6 491 122
Sum egenkapital 31.12.	6 198 602	393 140	6 591 742

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	DNB BANK ASA
Låsenummer:	95217482756	95217482748	12122485828
Låsetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2012
Rentesats:	2.70 %	6.20 %	5.85 %
Betingelser:	Fastrente 2,70 til 11.7.2026		
Beregnet innfridd:	30.06.2049	30.06.2049	30.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	8 500 000	8 500 000	3 400 000
Låsesaldo 01.01:	7 619 166	7 630 893	697 585
Avdrag i perioden:	210 717	129 098	266 997
Låsesaldo 31.12:	7 408 449	7 501 795	430 588
Saldo 5 år frem i tid:	6 265 366	6 733 020	0

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	15 340 832	15 947 644
2250 Borettsinnskudd	487 500	487 500
Sum	15 828 332	16 435 144

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3685 Diverse inntekter fri	6 121	14 672
Sum	6 121	14 672
Konto 3685 : Vaskeri		

Note 8 - Ljnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Ljnn ansatte	107 575	140 100
5020 Feriepenger	15 383	19 766
5330 Styrehonorar	150 000	150 000
5400 Arbeidsgiveravgift	36 319	40 904
5401 Arbeidsgiveravg. av p³ lñpt ferieljnn	2 169	2 787
Sum	311 446	353 557

Selskapet har hatt ansatte p³ timebasis i regnskaps³ ret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	11 400	9 600
6330 Vaktmestertjenester	3 506	0
6360 Renhold	188 436	179 430
6390 Andre driftskostnader	23 495	77 123
6395 Sommer- og vinterkostnader	43 961	25 869
6500 Verktjy	0	1 991
6780 Ljppende drifts- og serviceavtaler	22 979	14 556
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	413 856	321 840
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	4 051	4 041
7750 Festeavgift/tomteleie	12 880	12 880
7770 Bank og kortgebyrer	668	730
Sum	725 230	648 060

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	61 000	41 082
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6 000	70 881
6640 Periodisk vedlikehold	212 475	142 410
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	355 424	285 646
Sum	634 899	540 019



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nordre Erleveien Boliglag AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Erleveien Boliglag AS 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 boliglagets 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 boliglaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boliglagets 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 avvike boliglaget 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 boliglagets 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 boliglagets 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 boliglaget 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. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nordre Erleveien Boliglag AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: CSW4-4HC14-R75YR-V26NK-BDX3L-CV/MYX

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATOR 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.



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1000
Dato: 13.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/975/0/0
Adresse: Erleveien 30F, 5097 BERGEN m.fl.



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- Innmålt Tre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING