

Leilighet
Lerkeveien 13
5097 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 08/01/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:161, Bnr: 819
Hjemmelshaver:	Emilie Slettli
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	10
Byggeår:	1959
Tomt:	4 801 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Emilie Slettli
Befaringsdato:	08.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med murer, trapper, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonene er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besikket.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Nils Ottar Rosvold

Kontaktperson: Nils Ottar Rosvold

Beliggenhet:

I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder både ved Lægdene og ved Brann Stadion. Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode bussforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 031 329

Navn/foretaksnavn: LERKEVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 07.12.1956

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,5m².

Tilhørende leiligheten er det 3 eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 3m² hver seg.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern loftsbod på 4,4m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør, mindre partier av plastrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, ett av soverommene har parkettgulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater, tapet og panel.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vinduene og balkongdøren ble skiftet i 2017.
- Lagt laminatgulv på ett av rommene i nyere tid.
- Malt enkelte overflater samt benyttet veggfornyere de siste 2 årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	65	0	0	8
Loftsbod	0	4	0	0
Kjellerboder	0	6	0	0
SUM BYGNING	65	10	0	8
SUM BRA	75			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(5,1m²), bad/vaskerom(3,7m²), soverom(8,3m²), soverom(10,7m²), stue(22,4m²), kjøkken(10,9m²), kott(1,3m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3m²), ekstern bod(3m²).

Loft: Ekstern bod(4,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ingen, nøkler utlevert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

08/01/2026



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist skadet på en av veggflisene i dusjsonen der ventilen er montert, skaden svekker tettheten i området og øker risikoen for fuktskader. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller innredning/varmtvannsbereder på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Eldre membraner svekkes over tid og skader kan derfor plutselig oppstå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse av våtrommet.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett av overskapene har glassfront, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser og panel, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse 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 diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2017.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Balkongdør med felt av isolerglass, fra 2017.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,5m².

Merknad/vurdering av avvik:
Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,96 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Det er påvist noen skjevheter/retningsavvik.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør, mindre partier har plastrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, må det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert på og er av typen OSO, uviss alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen. Tilstrekkelig tilkomst er viktig for og kunne utføre inspeksjoner. Dersom skader plutselig skulle oppstå er det viktig med enkel tilkomst slik at tiltak raskt kan iverksettes. Forholdet øker risikoen for at skader ikke oppdages og at ytterligere skader kan oppstå.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist skadet på en av veggflisene i dusjonen der ventilen er montert, skaden svekker tettheten i området og øker risikoen for fuktskader. Tiltak må iverksettes for utbedring.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Eldre membraner svekkes over tid og skader kan derfor plutselig oppstå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse av våtrommet.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,96 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Det er påvist noen skjevheter/retningsavvik.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, må det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen. Tilstrekkelig tilkomst er viktig for og kunne utføre inspeksjoner. Dersom skader plutselig skulle oppstå er det viktig med enkel tilkomst slik at tiltak raskt kan iverksettes. Forholdet øker risikoen for at skader ikke oppdages og at ytterligere skader kan oppstå.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Lerkeveien 13, 5097 BERGEN

06 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lerkeveien 13

Postadresse

Lerkeveien 13

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i boligen fra 1. desember 2021 t.o.m 15. februar 2025. Boligen har vært leid ut i perioden 01.03.2025 til 31.12.2025.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Slettli, Emilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med rørfornyng i regi av borettslaget ble toalett tatt ned for å få tilgang til rørene. Det ble da også lagt nye fliser rundt toalettet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svalland Vvs AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornyng av alle rør i borettslaget.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olimb Rørfornyng Holding AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

På felles tørkeloft har det lekket inn vann fra tak ved kraftige regndager. Har vært observert 2-3 ganger.



4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Har vært byttet vindu i leiligheten.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Birger Morstøl AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2017

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet balkongdør.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Glass Bjerget AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært brytning på ledning fra stikkontakt for vaskemaskin.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er skiftet en ledning fra stikkontakt til sikringsskap, og skiftet ledning mellom 2 stikkontaktet. Arbeidet er utført av en privatperson med elektriker bakgrunn, men ikke gjennom registrert elektrikerfirma.

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornyng, rør-i-rør i alle leiligheter i borettslaget.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olimb Rørfornyng Holding AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre.

Ble observert høst 2024 og har blitt behandlet 2 ganger med giftig åte av PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS.

Første behandling var i oktober 2024, og andre gang juli 2025. Er ikke observert flere skjeggkre etter første behandlingen i 2024.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det elektriske

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75883242

Egenerklæringsskjema

Name

Slettli, Emilie

Date

2026-01-06

Identification



bankID Slettli, Emilie



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

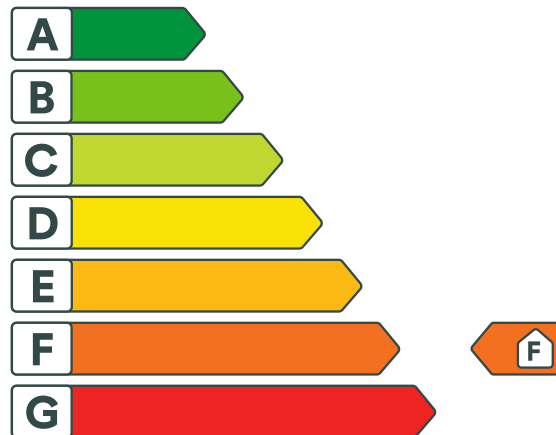
Slettli, Emilie

06/01-2026
20:28:51

BANKID



Adresse Lerkeveien 13, 5097 BERGEN	
Dato for energimerking 10.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244961
Byggeår 1959	Bygningsnummer 139249755
Gårdsnummer 161	Bruksnummer 819
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 65 m²	Oppvarmet bruksareal 58 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

255.62 kWh/m² per år

Energikarakter

F

Beregnet levert energi i lokalt klima

246.38 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.



Lerkeveien 13, 5097 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Lerkeveien 13

Nabolaget Landåslien - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kolstien	4 min
Linje 12	0.3 km
Sletten	18 min
Linje 1	1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	10 min
Linje F4, L4, R40	5.1 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Landås skole (1-7 kl.)	5 min
454 elever, 31 klasser	0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	15 min
466 elever, 42 klasser	1.3 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)	18 min
108 elever, 4 klasser	1.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	17 min
129 elever, 8 klasser	1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	23 min
581 elever, 44 klasser	2 km
Langhaugen videregående skole	13 min
567 elever, 21 klasser	1.1 km
NTG Brann Stadion	17 min

Ladepunkt for el-bil

Landåslien	4 min
Landåsveien	7 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

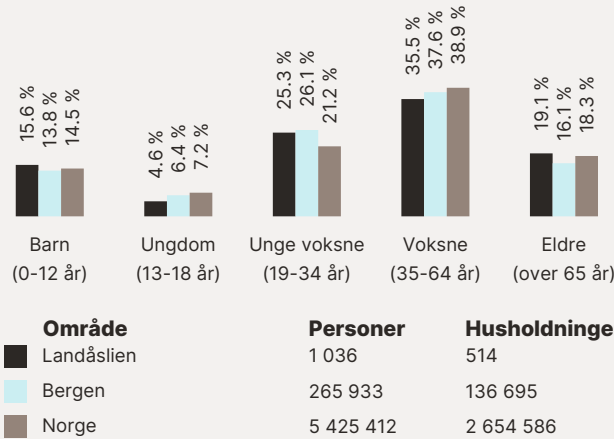


Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Den Internasjonale bhg - Sollien (1-5 ...	7 min
50 barn	0.5 km
Kidsa Erleveien (1-5 år)	9 min
70 barn	0.8 km
Birken barnehage (1-5 år)	13 min
18 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Landås	8 min
Bunnpris Lindvik	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100

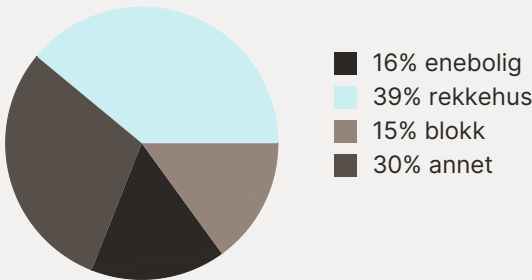


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

	Baune stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min	0.4 km
	Landåshallen Aktivitetshall	7 min	0.5 km
	Feel24 Landås	8 min	
	MOVA Landås	15 min	

Boligmasse



«Landås er delt opp i to deler, der veien er som et splittested mellom Sletten og øvre Landås. Begge stedene har en sjarm, fra Sletten til Montana og turstier i øvre Landås»

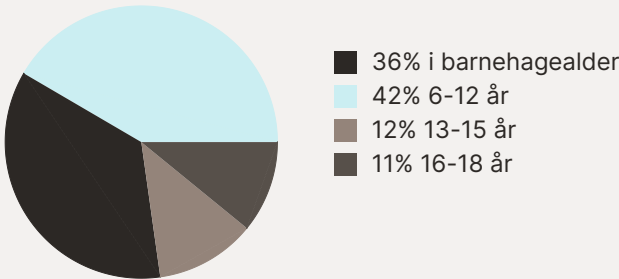
Sitat fra en lokalkjent



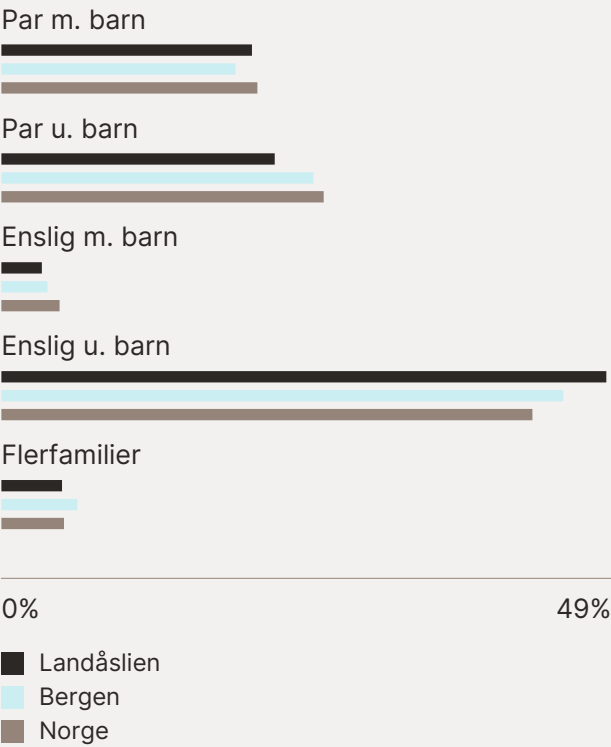
Varer/Tjenester

	Sletten Shoppingsenter	17 min
	Apotek 1 Nattland	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

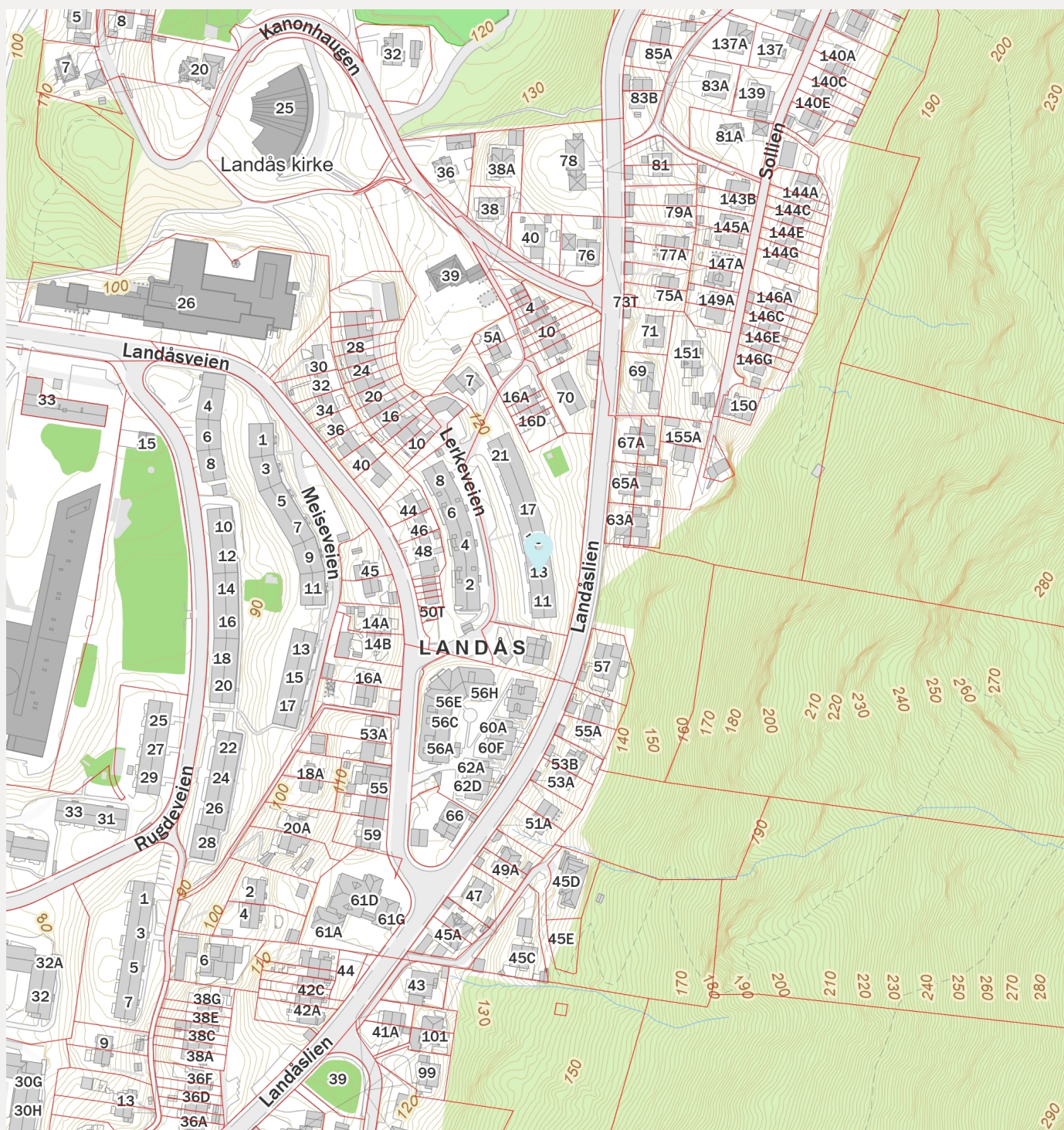
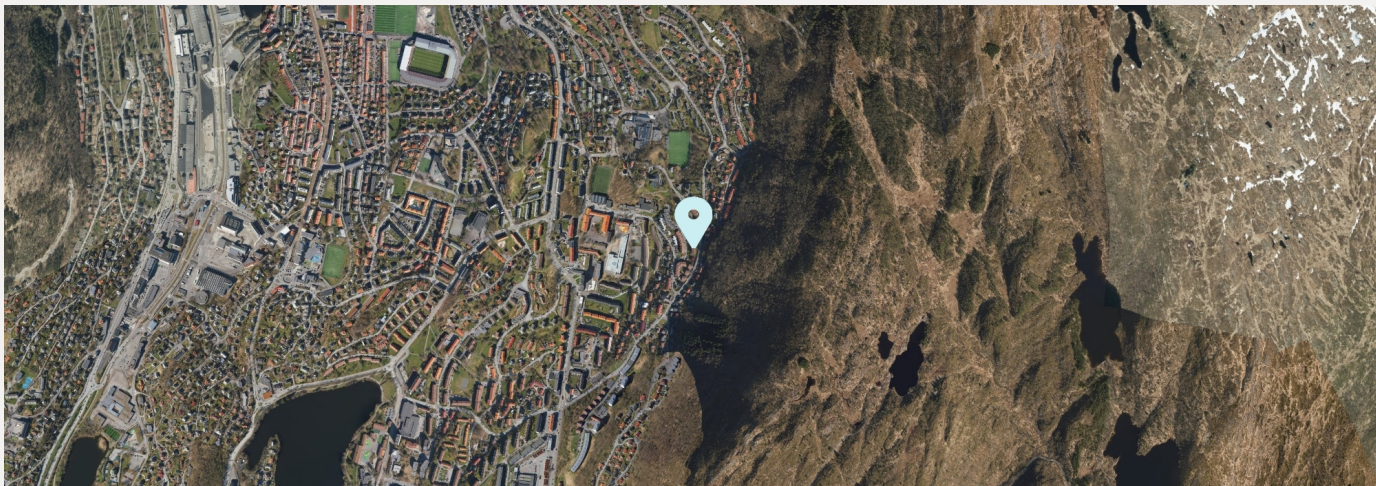


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/819/0/0

Utlistet 05. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260858495	Grunneiendom	0	Ja	4 806,9 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	28,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11890000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 24 OG 38X, TOMT FOR SYKE- OG ALDERSHJEM	3	202412318
11370000	30	ÅRSTAD. KANONHAUGEN, UTVIDELSE	3	-
10610400	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 787, BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, LANDÅSVEIEN 52-68	3	190030121

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/892	301518754	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.09.2025	202514034
161/844	139250117-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	23.02.2022	202219821
161/844	139250117-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	23.02.2022	202202486
161/812	301057210	-	Veksthus	Rammetillatelse	05.05.2022	202132571
161/812	301057210	-	Veksthus	Rammetillatelse	05.05.2022	202219586
161/812	13913552-2	Tilbygg	Samfunnshus grendehus	Rammetillatelse	05.05.2022	202219586
161/908	139250931-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	10.12.2025	202512797
161/908	301498851	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	01.07.2025	202512797

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 05. januar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 161/819/0/0

Adresse: Lerkeveien 11 m.fl.

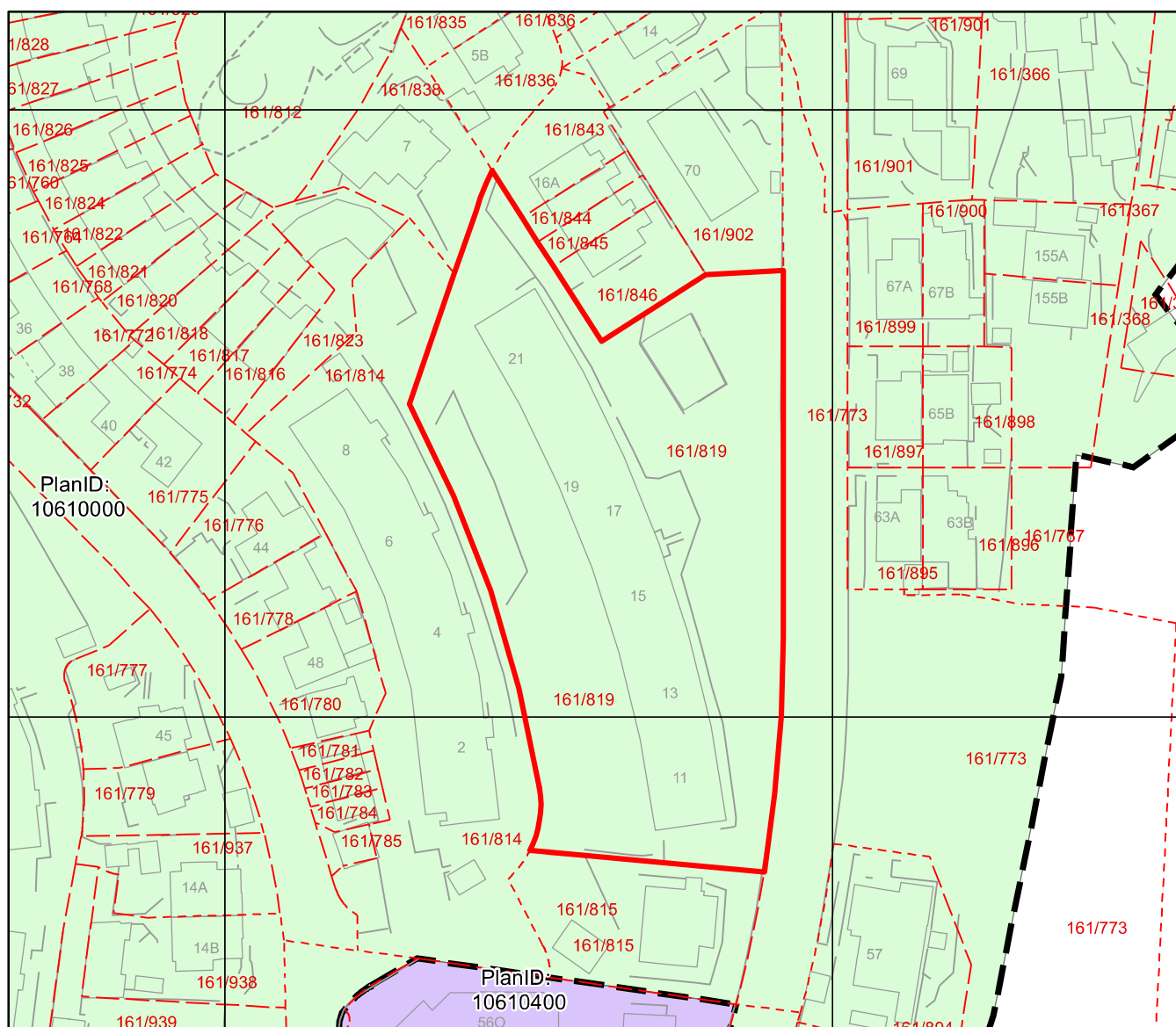


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10610000

 Eiendomsmarkering





Arealplan-ID: 10610000

Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 161/819/0/0

Adresse: Lerkeveien 11 m.fl.

☐ Eiendomsmarkering

Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ØSTLIGE

B-184

X-20/52

Mål 1:1000

BG. FORM.

0928/52

2. D. J. P. P.

0409/1952

2. D. J. P. P.

1573/1952

Leiegårdsbebyggelse
Åpen villumæssig bebyggelse

Garasjer

Butikker

Offentlige bygg

Eksterende bygg som beholdes

Eksterende bygg som slippes

Reklameutstillingsarealer

Landskaps, skulpturer, utbyggte arealer.

Transformatorbokser.

Begrensningslinje, opphevet

Begrensningslinje, nåværende

Fremlagt i reguleringsrådets
møte den 27/9/51

Fremlagt i reguleringsrådets
møte den 11/9/57

bpr. nr. 12 vedtak
av 12/1/51, bilag B3



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.01.2026

Arealplan-ID: 65270000

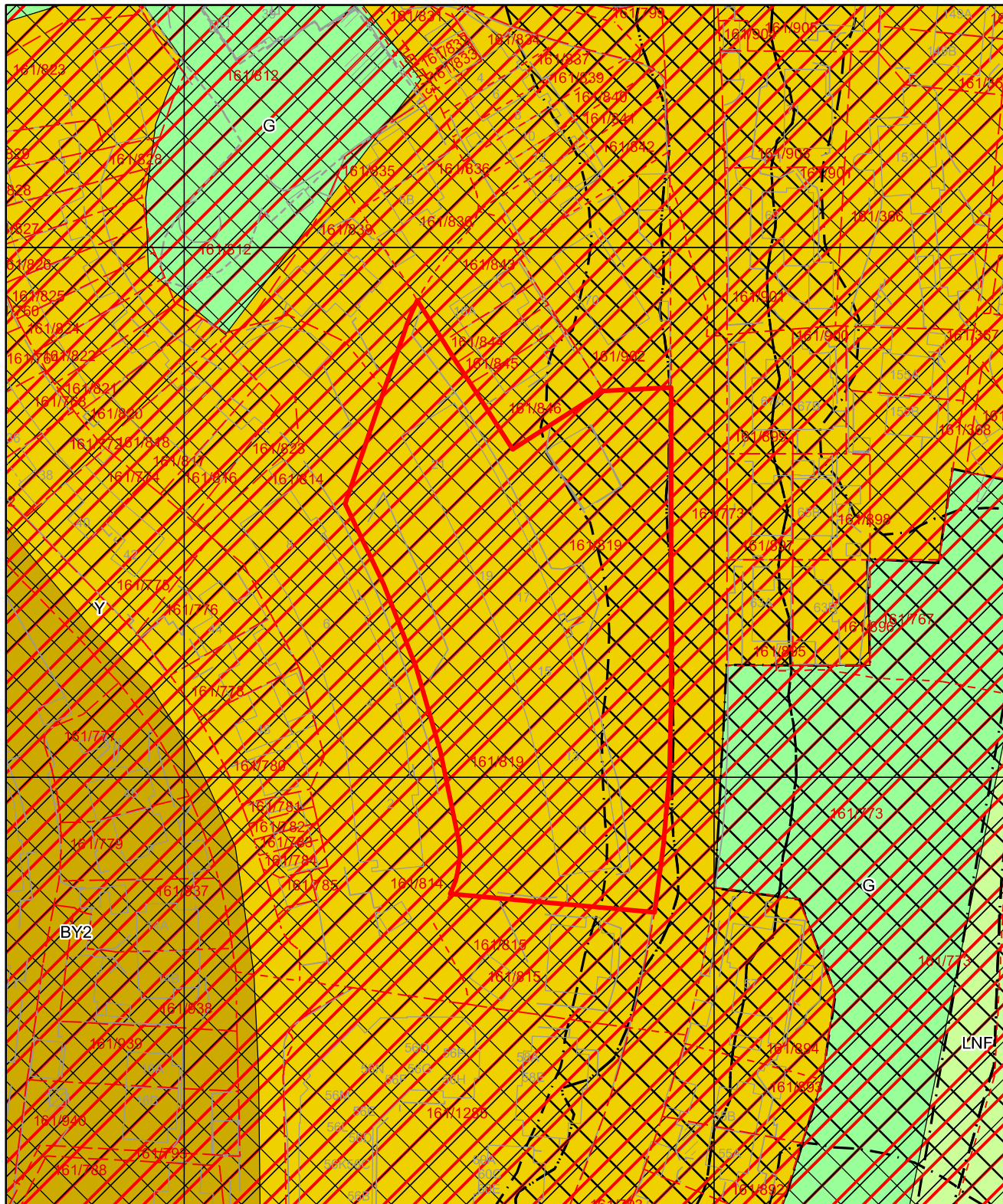
Gnr/Bnr/Fnr: 161/819/0/0

Adresse: Lerkeveien 11 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn friluftsliv



Angitthensyn kulturmiljø



Faresone



Infrastruktursone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Ytre fortettingssone



Grønnstruktur



LNF



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.01.2026

Arealplan-ID: 9730000

Gnr/Bnr/Fnr: 161/819/0/0

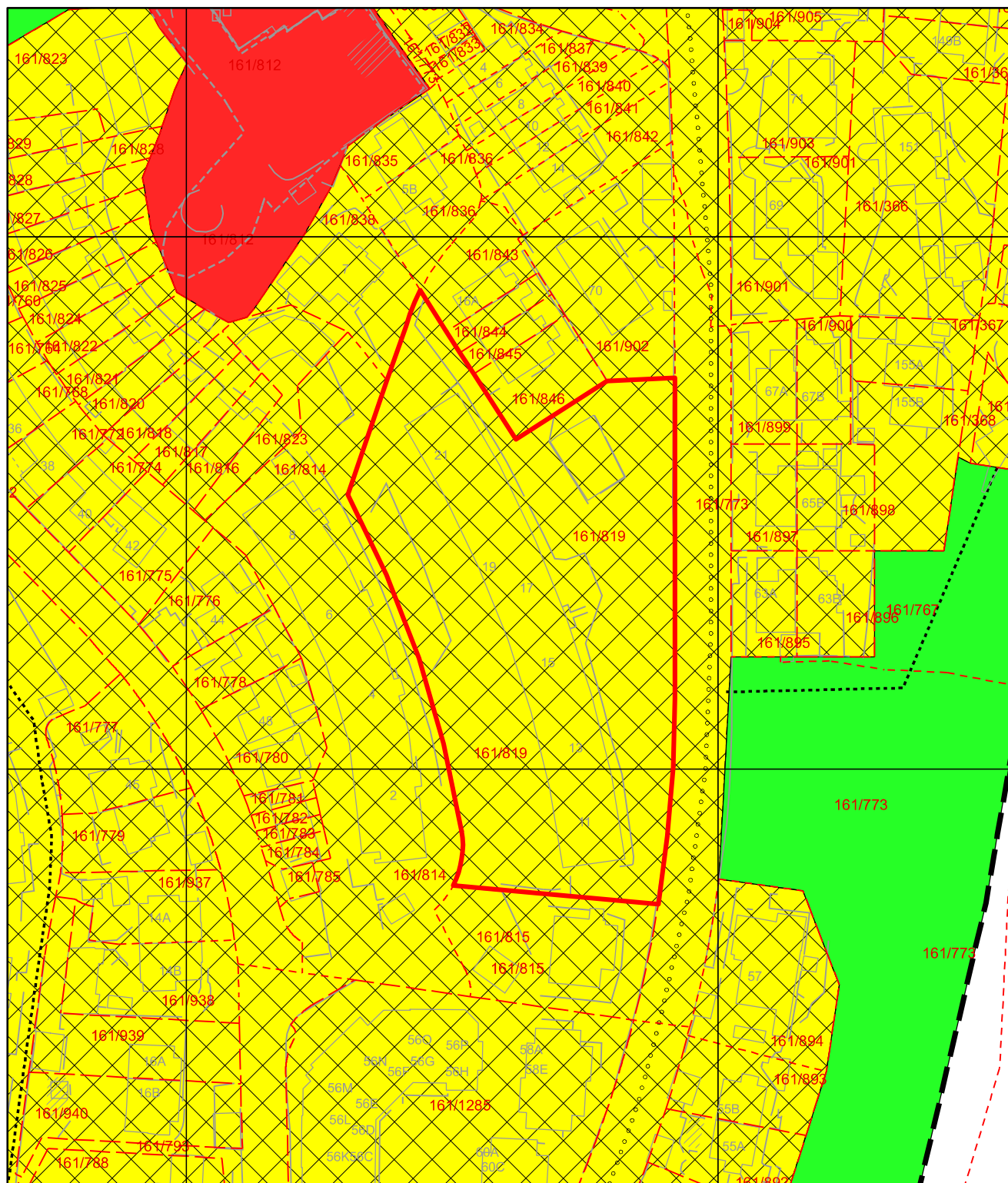
Adresse: Lerkeveien 11 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Gangveg

 Sykkelveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

Leveres ved inngangen

FULLMAKT

Generalforsamling 2025, Lerkeveien borettslag 11 - 21

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

(kryss av for det som passer)

____ Jeg møter som andelseier.

____ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamling.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt pr. deltager.

LERKEVEIEN BORETTSLAG
11 - 21
INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Tid: Tirsdag 25. mars 2025 kl. 1800 – 2000

Sted: Landås Borettslag Velferdshus
(Hjørnet av Landåsveien – Rugdeveien)

DAGSORDEN:

- 1. Konstituering**
- 2. Rapport fra styret**
- 3. Årsregnskap 2024**
- 4. Innkomne saker og honorarer**
- 5. Valg**

Møt fram på generalforsamlingen. Beslutninger som tas der kan ha stor betydning for deg som andelseier.

På møtet vil det bli enkel servering, som snitter, kringle, kaffe og brus.

Lerkeveien Borettslag
for styret

Nils Ottar Rosvold
styreleder

Rapport fra styret for 2024

LERKEVEIEN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Lagets hovedformål er å leie ut borettslagets leiligheter i Lerkeveien 11 – 13 – 15 – 17 – 19 – 21 til sine andelseiere. Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning:

Styreleder:	Nils O. Rosvold	Valgt 2024 for 2 år.
Styremedlem:	Fredrik R. Dahl	Valgt 2024 for 2 år.
Styremedlem:	Jenny M. Bjørndal	Valgt 2024 for 2 år.
Styremedlem:	Mikal Heldal	Valgt 2023 for 2 år, på valg.
Styremedlem:	Tiia M. Aarsæther	Valgt 2023 for 2 år, på valg.

Fra og med generalforsamling 2022 består styret av en styreleder som velges av generalforsamling samt to til fire styremedlemmer. 1. og 2. varamedlem utgår fra og med generalforsamling 2022. Ref. vedtak på generalforsamling 27. april 2022, samt endret i borettslagets vedtekter.

2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt seks møter, hvor i alt 62 protokollerte saker har vært behandlet. Det har vært en aktiv styreperiode hvor styret har sikret daglig drift samtidig som flere prosjekter har blitt gjennomført. En oppgave har vært å gjøre hagen mer velstelt. Styret vil i tiden framover ha hovedfokus på den daglige drift og motivere til dugnad. Vi ønsker alle å ha en forutsigbar og ikke for høy husleie.

Tre av sakene har vært godkjenning av nye andelseiere.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører, Kristine Pedersen Fjeld, BOB, om den daglige drift av laget.

På BOB sin generalforsamling i 2024 deltok ingen fra styret.

2.3. Saker som har vært behandlet;

Av de 62 sakene som har vært behandlet i styreåret 2024/2025 vil vi spesielt nevne følgende saker;

1. Elbil lading.

Grunnet liten respons/interesse fra beboere settes dette prosjektet på vent. Fra borettslagets side vil det tilrettelegges (administrativt arbeid og noe dugnad), men borettslagets øvrige beboere skal ikke være med å subsidiere et eventuelt ladeanlegg.

Det legges opp til at brukerne av ladestasjonene må dekke de faktiske kostandene for drift og etablering av anlegget. Styret ser for seg en løsning der brukeren tildeles fast parkeringsplass med mulighet for lading. Kostnader som da må påregnes elbilparkering er; fast parkeringsavgift (som før), strømforbruk, vedlikehold og nedbetaling av anlegg.

Under følger stipulert beregning av kostnader en må påregne for å leie en elbilparkering.

Månedlig kostand for elbilparkering

fast parkeringsavgift	kr. 200,-
nedbetaling av anlegg pr plass over 10 år/5% rente	kr. 321,78,-
antatt kraftkostand (Eksempelvis Nissan Leaf 40kWt, lades fullt hver fjerde dag, 93 øre/kWt), justeres hvis faktisk forbruk er annerledes over tid.	Kr. 280,50,-
Servicekostnad	kr. 25,-
SUM	kr. 827,60,-

Det beregnes at det i snitt vil være 3,5 brukere av de fire elbilplassene over nedbetalingsperioden.

Styret anser dette som en realistisk kostnadsramme for en elbilplass. Tildeling av plass skjer etter ansiennitetsprinsippet, der en først må inneha vanlig parkeringsplass. Ved stor interesse finnes det mulighet for å etablere flere ladestasjoner ved å trekke kabel fra flere innganger.

På grunn av begrenset kraftkapasitet i borettslagets anlegg, vil ladekapasiteten være tilsvarende lading i vanlig enebolig. I tilbudet som ble gitt fra Bergen Elektro Team AS foreslås det etablering av to ladestolper som hver har to ladeuttak. Med denne løsningen vil effektuttaket være;

2,3 kW med to biler tilkoblet, 4,6 kW med en bil tilkoblet.

Se eksempel under.

Opplading av tom Nissan Leaf 40 kWt: $40 \text{ kWh} / 4,6 \text{ kW} = 9$ timer.

Opplading tom Tesla 100 kWt: $100 \text{ kWh} / 4,6 \text{ kW} = 22$ timer.

Hvis to biler er tilkoblet vil denne tiden doubles.

Beboere som finner dette interessant bes ta kontakt med styret.

Regjeringen har på bakgrunn av den store økningen av elbiler, lagt frem et forslag til ny lov som skal gi el-bilister laderett i borettslag. Forslaget hadde høringsfrist 1. september 2019.

Det er noen år siden styret mottok pris på installasjon av elbil ladestasjon. Når behovet melder seg og styret iverksetter installasjon kan prisen være enten høyere eller lavere enn tilbudene vi har fra noen år siden. Det er prisen ved installasjon som vil være gjeldene for hvor mye man må betale for å ha en parkeringsplass med elbil ladestasjon.

2. Bærekraftig liv på Landås.

Oppfordrer alle til å engasjere seg i ulike prosjekter under paraplyen Bærekraftig liv, som for eks. matskogen, Landåsfest, Lystgården mm.

3. Sikringsskap.

BKK utførte sjekk januar 2018. Vi fikk skryt for å ha et ryddig anlegg med lite å bemerke. Viktig: Hold sikringsskap låst.

4. Feiing.

Bergen Kommune avd. Bergen Brannvesen utførte feiing januar 2018 og mars 2021. Feiing 2023 utgikk grunnet ikke behov. Styret har besluttet etter erfaring/anbefaling fra feier å få feiing utført ved behov.

Det blir trolig feiing vår 2025.

5. Regnskaper og tertialrapporter.

Styret har gjennomgått og behandlet borettslagets regnskaper og tertialrapporter.

6. Årlig Helse, Miljø & Sikkerhet sjekk i desember hvert år.

Styret har utarbeidet en HMS-sjekkliste som er et hjelpemiddel ved årlig sjekk både inne i og rundt borettslaget. Styreleder har i 2024 utført en slik sjekk. Styret ble informert om status.

Styret er oppfordret av BKK å følge deres sjekkliste. Denne signeres av utførende under den årlige sjekk av alt elektrisk i fellesområde som sikringsskap/tavler/stikkontakter med mer. Dette vil inngå i vår årlige HMS sjekk og gjøre den mer omfattende.

HMS-runde utføres årlig og listen blir signert av den/de i styret som utfører HMS-runden. Listen med evt. mangler og feil blir sak på påfølgende styremøte. Styret iverksetter nødvendige tiltak.

Lerkeveien borettslag har røykvarslere på fellesområdet. Disse ble byttet ut i 2023 og de nye røykvarslerne har levetid på 10 år. Vi trenger ikke bytte batterier i disse. Alle røykvarslerne på fellesområdet byttes ut i 2033.

7. Fellesvaskeri.

Styret har besluttet at fellesvaskeri er gratis å benytte seg av. Det blir ikke levert ut regninger for bruk siste periode.

8. Skadedyr.

Styret valgte i 2022 å avslutte avtalen med Anticimex.

Lerkeveien borettslag legger selv ut musefeller med peanøttsmør.

Ikke aktivitet i feller så ikke noe problem.

Februar/mars 2025 legges det ut feller mot skjeggkre i alle leiligheter samt i fellesområder. Dette for å se om det er et problem i borettslaget.

Det vil bli gitt ut skriv etter testperioden hva resultatet ble.

9. Brannslukningsapparater.

I mars 2022 ble alle brannslukningsapparat byttet ut i alle leiligheter samt i fellesområder. Det er seks liter AB skum apparat levert av Teknisk Industrivern AS. Skumapparater må byttes ut hvert femte år, dvs. neste utskiftninger er mars 2027.

Til info har alle leiligheter i tredje etg. branntau for evakuering.

10. Utbedring av avløpsrør mot Bergen Kommune sine rør i Lerkeveien.

Olimb Rørfornyning AS avd. Bergen har mars 2022 utbedret avløpsovergang mellom Lerkeveien Borettslag og Bergen Kommune. Kum i plen til høyre for hovedtrapp er nå «blindet», dvs. ikke lenger i bruk. Lagt ned strømpe som går fra kum framfor nr. 17 til kum i Lerkeveien bilvei. Dette etter pålegg fra Bergen Kommune.

Til info har Olimb på vegne av Bergen Kommune i mars 2024 utbedret nedi kummer i Lerkeveien mot Landåsvegen. Dette for å sikre bedre drenering ved vårmelting/mye nedbør. Jobben ble utført i offentlig vei og Lerkeveien borettslag fikk ingen kostnader ifm. denne jobben.

11. Dreneringsrister og kumlokk framfor blokk siger.

Dreneringsrist ved nr. 13, nr. 17 og nr. 19, samt kumlokk ved nr. 17, siger. Hallvard Hjellvik har utbedret dreneringsrist ved nr. 13 og nr. 19 på dugnad. Fint om biler ikke kjører/rygger for tett mot mur da vekt fra biler svekker nevnte dreneringsrister og kumlokk.

Dersom det er en eller to «handy» beboer(e) som kan tenke seg å utbedre dreneringsrist og kumlokk ved nr. 17 på fellesdugnad så gi beskjed til styret.

12. Vedtekter, husordensregler, parkeringsliste, info til nye beboere, HMS runde sjekkliste, vedlikeholdsplan, beboerliste med fremleie; Styret gjennomgår og reviderer nevnte lister i 2025/2026.

13. Ventildeksler.

Alle ventiler har fått deksler montert i mars 2023. Dette for at ikke fugler og mus med mer skal få mulighet til å ha rede/hi inni ventiler.

Ventildeksler på bakkenivå bak blokk skal forebygge at smådyr skal komme inn i bygget. Dekslene vil samtidig sikre god lufting/ventilasjon.

14. Takrenner.

Rengjøring av takrenner på både fram- og bakside utført mars 2023.

15. Avløpsrør, VVB, aquastopp/vannvakt og stoppekran – status.

Lerkeveien Borettslag er fra 1959 så alle VVS-rør er gamle.

Vi så fra andre borettslag at når slike rør byttes/rørfornyes så innebærer det stort inngrep. Det er viktig med god planlegging, høre med flere fagfolk, erfaring fra andre borettslag med mer. Styret planla godt for å få klarhet i hva som måtte og burde gjøres.

Styret har snakket med styret i Lerkeveien Borettslag 2 - 8, Vestbo lag, blokken framfor oss, og fått gode innspill. Det samme har vi fått fra borettslaget i Rugdeveien/Meiseveien, BOB lag. De har begge brukt Olimb Rørfornyning AS avd. Bergen.

Vitek utførte sjekk av avløpsrør i Lerkeveien borettslag november 2018. Rapport mottatt januar 2019 og indikerte behov for tiltak innen noen år.

Styret signerte kontrakt med Olimb Rørfornyning AS avd. Bergen desember 2022 og oppstart var 23. januar 2023.

Nils Ottar Rosvold var prosjektleder for Lerkeveien borettslag.

Det var høy aktivitet fram til de tok ferie i midten av juli 2023. Jobben fortsatte etter ferie utover høsten og noe på nyåret 2024, men ikke med samme intensitet. Jobben skulle være ferdig noen uker etter påske 2023, men tok mye lengre tid grunnet mange krevende utfordringer. Det viste seg at soilrør som går fra loft til kjeller i hver inngang ikke var tilstrekkelig sikret. Stor vekt, så nå er de sikret flere steder i nedløpene. Det var tidkrevende å komme til i rør i kjeller nr. 13 og 19. Her måtte Laksevåg Rør & Sanitær bygge om vanntilførselen. Grunnet lang arbeidsperiode ble det besluttet å sette opp «bypass» i alle innganger. Dette for å unngå for lang nedetid i leiligheter. Alle stakeluker i kjellerne ble byttet. Det ble mer arbeid med bunnledning enn først antatt. Laksevåg rør og sanitær AS fikk jobben i konkurranse med Svalland og Rørkompaniet. De byttet ut alle VVB som var over 10 år. Der det var plass i kjøkkenskap satt de inn 120 liter VVB, og der det var mindre plass satt

de inn 100 liter VVB. Alle leiligheter har nå aquastopp/vannvakt. Alle leiligheter har nå stoppekran.

Siste vannskade før rørfornyng, 2023, var i 2016. Vi har før 2016 hatt noen gamle VVS som først ble byttet når de begynte å lekke og resulterte i forsikringssak. Flere har da vært 20+ år og uten tilsyn. Dette er grunnen til at styret ønsket å bytte ut VVB. Bidrar til å holde forsikringspremie lavest mulig. Vi gjorde tilsvarende i sikringsskap for ca. 12 år siden. Da byttet vi ut alle skrusikringer slik at alle har automatsikringer.

Avløp fra vask på bad hadde for liten diameter så kunne ikke bli rørfornyet. Her måtte rør fra vask gå mot WC, mot sluk eller gjennom vegg mot kjøkkenavløp. Her ble det valgt individuelle løsninger til beste for kunde.

16. Påkrevd og anbefalt utbedring av skorsteiner.

Blokken er fra 1959 og våre 12 skorsteiner er murt opp med teglstein. Blokken er vel 60 år, og våre skorsteiner krevde følgende arbeid:

- Det var et rør i skorstein, høyre side nr. 11, som nå er fjernet.
- Det har vært usikkert hvilken side feieluke på loftene skulle bli på, så på motsatt side av feieluker er teglstein ikke lagt opp på kryss og der har fugene fått mye slitasje. Dette har forårsaket gropdannelse og sotansamling.

Arbeid utført høst 2022 av Murmester Tore Salbu AS for kr. 57 500,-.

17. Varmepumpe.

Styret har tidligere hatt kontakt med to firma som selger varmepumper. Det er funnet uegnet for installasjon av varmepumpe i dette borettslaget. Dersom du ønsker mer informasjon om dette kontakt styret.

18. Utskiftning av Velux vinduer på loft.

I tidsrommet januar til mars 2024 har Laksevåg bygg byttet ut Velux takvinduer på loft. De har også utbedret lekkasje i trappehusvindu i inngang nr. 21 og lekkasjer i bly rundt skorsteiner. De har byttet ut knust takstein. Sjekket takrenner og snøfangere. Kostnad kr. 735 000,-.

De antar at tak er forsvarlig de neste 10-15 år.

2.4 Saker under arbeid og planlegging i 2025

1. Egenberedskap i Lerkeveien borettslag

Dette ønsker styret å diskutere på Generalforsamling.

Veilederen er utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med OBOS og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Styret i Lerkeveien borettslag har HMS-ansvar, som innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier.

Styret i Lerkeveien borettslag har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel ønsker styret å bidra ved å ta initiativ og sette egenberedskap på dagsorden. Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved kriser. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp i en krise.

Viktig at beboernes bevissthet om kriser og krisehåndtering styrkes.

Vi må være forberedt på at vann- og avløp kan være ute av drift.

Vi må være forberedt på strømbrudd, og det innebærer ikke lys og for mange ingen varme.

Viktig at vi bryr oss om naboer og senker terskel for å se til at alle har det bra. Styret ønsker ikke å skremme, men ønsker at alle beboere får ett bevisst forhold til en mulig hendelse.

Noe kan beboere ha i egen leilighet, som for eks. vannflasker, tørrvarer, lommelykt, DAB radio med batterier, førstehjelpsskrin med mer.

Det er anbefalt å ha 20 liter vann pr. beboer.

Styret vurderer behov for felleslager i alle seks kjellere.

Styret ønsker å ha i hver inngang:

120 liter vann (24x5 liter), tørrvaremat, to lommelykter med batteri, en DAB-radio med batteri, 2 ullpledd, noen stoler/benker og en førstehjelpsveske. Dette plasseres i et egnet sted i kjeller på fellesområdet.

Viktige telefonnummer:

AMK 113. BRANN 110. POLITI 112. LEGEVAKT 116117.

2. Nøkkelfrie dørlåser.

Dagens låssystem i Lerkeveien borettslag er utdatert og tiltak vurderes.

Systemlåspakken vår er brukt opp. Tre leiligheter har ikke systemlås pga.

dette. Systemet er gammelt og usikkert hvor mange nøkler som er på avveie. Vi har hatt noen tilfeller hvor låssmed må dirke seg inn i leilighet. Dette er kostbart. Styret ser på mulige løsninger og priser for nøkkelfrie dører, både til alle leiligheter og fellesdører på gateplan. Styret vil skaffe en oversikt og fremme beste løsning til generalforsamling 2026. Styret ønsker å hente inn mulige løsninger og tilbud i 2025. Det er utvikling i markedet innen dette feltet som gjør at styret ønsker å gi seg litt tid før beslutning tas.

3. Facebook-side for Lerkeveien Borettslag.

Det eksisterer en Facebook-gruppe for Lerkeveien Borettslag. Styret oppfordrer alle beboere til å melde seg inn i denne gruppen. Gruppens administrator er Jenny Marie Bjørndal.

4. Vask av stuevindu.

Stuevinduer skal være selvvaskende/selvrensende men det har vist seg å ikke være effektivt. RsV vil en gang pr. år, vår/forsommer, utføre vindusvask.

5. Vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsplanen er kontinuerlig oppe til vurdering for nye oppgaver samt prioritering av oppgaver. Viktig å fullføre oppgaver som er påbegynt. Styret har prioritert oppgaver og da med hovedfokus på oppgaver for 2025/2026/2027. Kom gjerne med innspill/spørsmål til vedlikeholdsplan for neste 3-5 år.

Det har blitt gjort mye arbeid i borettslaget de siste årene som også har kostet en del penger. Styret ønsker derfor de neste 1-2 årene å ikke starte noen store prosjekter for å sikre at husleien stabiliseres på ett riktig og sunt nivå. Styret ønsker å oppfordre til dugnad.

6. Lerkeveien hagelag.

Våren 2015 startet Lerkeveien hagelag. Randi Himle er leder. Se eget skriv.

7. Dugnad.

Styret organiserte vårdugnad 7. og 8. mai 2024. Det var mange som møtte opp, og det var en god dugnad både arbeidsmessig og sosialt. Takk til alle

som deltok. Container på 22 m³ fra Leknes Containerservice AS ble full så nødvendig hvert år.

Styret arrangerte en større dugnad på høsten hvor hele hagen ble sett over. RsV slo gresset bak blokken. Vi var flere som hadde en stor jobb med å beskjære alle busker/hekk og rake sammen gress. Gravd grøft i hage mot Lerkevei framfor nr. 13.

Fellesdugnad blir i år mandag 5. mai, tirsdag 6. mai og onsdag 7. mai. Styret har bestilt Container på 22 m³ fra Leknes Containerservice AS.

8. Husleie 2025.

Styret besluttet å øke husleie med kr. 500,- fra kr. 5 500,- til kr. 6 000,- pr. mnd. fom 1. januar 2024.

Styret besluttet å øke husleie med kr. 500,- fra kr. 6 000,- til kr. 6 500,- pr. mnd. fom 1. juli 2024.

Styret besluttet å øke husleie med kr. 150,- fra kr. 6 500,- til kr. 6 650,- pr. mnd. fom 1. januar 2025.

Parkeringsleie uendret kr. 200,- pr. mnd.

9. RsV utfører trappevask og vaktmestertjenester.

RsV utfører trappevask og vaktmestertjenester.

Benjamin hos RsV har ansvar for å sette ut bosspann og utføre gressklipping. Styret ønsker at flere oppgaver utføres på dugnad av beboere. Styret kan ved behov bestille ekstra tjenester hos RsV til ca. kr. 750,- pr. time.

Styret ønsker,

- RsV slår plen framfor blokken regelmessig, ca. hver 10-14 dag i sesong. De raker og kjører vekk gress.
- luke for ugress i plen og bed bak blokk mest mulig på dugnad om mulig.
- RsV slår gress bak blokk ca. en gang pr. mnd. De raker og kjører vekk gress.

RsV utfører trappevask hos oss. Sommerhalvåret annenhver onsdag og vinterhalvåret hver onsdag.

10. Brøyting.

RsV brøyter snø framfor blokken kun etter avtale med styret for hver gang. Siden vinter 2019/2020 har vi ingen utgifter til brøyting.

Vi har klart oss med egeninnsats. Styret har kjøpt inn en snøfreser som beboere med opplæring kan benytte framfor blokk og rundt borettslagets parkeringer.

Sand-/saltkasser står fremfor blokken. Alle beboere oppfordres til å strø ved behov. Strør vi selv sparer borettslaget kr. 15 – 25 000 kr. pr. sesong. I hovedtrappen skal det kun brukes spesialsalt, magnesiumklorid. Vanlig salt er skadelig for mur i hovedtrapp.

11. Kabel-TV & bredbånd fra Bergen Fiber.

Alle leiligheter fikk vår 2021 fiber fra Bergen Fiber, eid av BKK og Lyse. Tidligere har vi hatt coax fra Telenor/Canal Digital. Fiber gir raskere signal, mer kapasitet og er mer pålitelig.

Vi har fem års bindingstid hos Bergen Fiber, til vår 2026. Etter dette er anlegget betalt ned og vi beholder fiber og kan om ønskelig vurdere annen leverandør.

«Januar 2024

Opprinnelig avtale hos Bergen Fiber varer fra 01.03.2021 til 01.03.2026. Dere har altså 2 år igjen av avtalen. Den var opprinnelig 539,- pr. mnd./enhet, men pga. økninger er prisen nå 595,-. Et alternativ er å videreføre avtalen med 5 år til. Det vil i praksis si 3 år, da dere allerede har vel to år igjen. Vi øker innhold for dere i ny grunnpakke. Mye mer bredbånd og TV-innhold. Her har dere opptil 100 poeng til TV.

Ny Grunnpakke utvidet FLEX M vil koste kr 529,- pr. mnd./enhet.

Vennlig hilsen

Ingar Nesse

Bergen Fiber AS»

Dette tilbudet har styret i Lerkeveien borettslag takket ja til.

Hver leilighet har mulighet til å velge ett av tre valg;

1. Tv og internett.

Internett 250/250 Mbps.	(50 Mbps økning ift. tidligere avtal)
Tv med 25 poeng.	(15 poeng økning ift. tidligere avtale)
11 faste kanaler inkludert.	
50 timer opptak.	

Programarkiv.

Start forfra.

2. Tv og internett.

Internett 100/100 Mbps. (dobling ift. tidligere avtale)

Tv med 100 poeng. (dobling ift. tidligere avtale)

11 faste kanaler inkludert.

500 timer opptak.

Programarkiv.

Start forfra.

3. Kun internett.

Internett 1000/1000 Mbps. (dobling ift. tidligere avtale).

Staten innfører 2022 moms på tv-/internett-tjenester og det gir oss en ekstra kostnad på kr. 216,- pr. mnd.

Vår/sommer 2025 vil vi få gjennomgang og mulighet for nytt utstyr til tv og internett. Det kommer ut eget skriv når Bergen Fiber har det klart. Før sommer 2025 er planen å ha ett beboermøte hvor vi får litt hjelp og tips om bruk av utstyret. Bergen Fiber vil da leie Landås Borettslags Velferdshus og ha enkel servering under møtet.

12. Forsikringsavtale.

Lerkeveien borettslag har siden 2009 hatt avtale hos Tryg forsikring.

Styret vurderte i 2020 å bytte forsikringsselskap da årspremien de siste årene økte mer enn normal årlig prisstigning. Da Tryg forsikring fikk konkurranse fra If forsikring, reduserte de årspremien med 10,7 %.

Styret valgte derfor å beholde avtalen med Tryg forsikring. De siste to år har årspremie forsikring hos Tryg forsikring doblet. Styret vil derfor etter gjennomført skjeffgreundersøkelse vurdere å hente inn tilbud fra konkurrenter og se om vi er tjent med å flytte borettslagets forsikring. Se mer info under punkt 3.2.

3. Lagets drift og økonomi

3.1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for Lerkeveien Borettslag er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggerlag (BOB).

Revisor for Lerkeveien Borettslag i 2023 har vært KPMG AS.

3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

(jfr. note i regnskap)

Borettslaget består av i alt 36 tre-roms leiligheter fordelt på tre etasjer i seks oppganger.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for Kr. 219 640 000,- i Tryg forsikring. Bygningsindeks ble økt med 8,9 % fra 2024 til 2025.

For 2024 var den kr. 201 689 583,-. Bygningsindeks ble økt med 79,1 % fra 2023 til 2024.

Økning for 2024 er at Tryg forsikring sier de har gitt oss forsikring fra 2009 på feilt grunnlag. Loft og kjeller skal være med i beregning noe som ikke tidligere har blitt gjort. Blokken er ca. 100 meter lang, ca. 10 meter bred og har fem etasjer noe som gir 4327 m². Endring vil Tryg forsikring melde inn så alle forsikringsselskap vil bruke samme data til å beregne årspremie. Dette for å sikre rettferdig konkurranse om kunder.

Økning for 2025 også over normal prisstigning.

For 2023 var økningen 6,8 %, for 2022 var økningen 4,0 %, for 2021 var økningen 3,3 % og for 2020 var økningen 3,5 %.

Forsikringspremie for 2025 er kr. 158 309,-, som er en økning på kr. 24 132,-/ 18,0 %.

Til info har alle leiligheter installert aquagard/vannvakt.

Det har vært en betydelig økning siste 2-3 år. Grunnen som ovenfor samt at i 2023 hadde vi tre forsikringssaker som samlet kostet Tryg forsikring kr. 119 000,-. 2023 var generelt et krevende år for forsikringsbransjen med mange skader. Trolig også noe sammenheng med at prosessen med rørfornyng. Rengjøring og mye stenging av vann er krevende for rør, pakninger og koblinger. Før disse tre hendelsene var forrige gang vi brukte Tryg forsikring i 2016. Vi er derfor samlet sett en god forsikringskunde.

For 2025, kr. 158 309,-	økning	kr. 24 132,-/ 18,0 %
For 2024, kr. 134 177,-	økning	kr. 59 306,-/ 79,2 %
For 2023, kr. 74 871,-,	økning	kr. 7 645,-/ 11,4 %
For 2022, kr. 67 226,-,	økning	kr. 4 442,-/ 7,0 %
For 2021, kr. 62 784,-,	reduksjon	kr. 7 500,-/ 10,7 %
For 2020, kr. 70 284,-,	økning	kr. 4 705,-/ 7,2 %
For 2019, kr. 65 579,-,	økning	kr. 5 541,-/ 9,2 %
For 2018, kr. 60 038,-,	økning	kr. 2 848,-/ 5,0 %
For 2017, kr. 57 190,-,		

Forsikringspremie inkluderer naturskade samt grunnrisikobeløp.

Lerkeveien borettslag er hos Tryg forsikring i grønn sone grunnet lav risiko for bruk av forsikring.

BOB har tidligere hatt avtale med Tryg forsikring. I 2020 valgte BOB å flytte samarbeid til If forsikring. Fra 2024 fikk BOB igjen avtale med Tryg forsikring. Lerkeveien borettslag har vært kunde hos Tryg forsikring siden 2009.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i leiligheten innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i leiligheten.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre**.

Egenandel for glass er	for 2025	kr. 3 000,-.
Egenandelen ved tingskader er	for 2025	kr. 10 000,-.
Egenandelen ved vannskader er	for 2025	kr. 10 000,-.
Egenandelen ved vannskader, VVB over 15 år er	for 2025	kr. 15 000,-.
Egenandelen ved vannskader, bad over 30 år er	for 2025	kr. 20 000,-.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret slik at dette kan vurderes og godkjennes og skademelding evt. kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3. Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2024 ble det omsatt tre leiligheter. De ble omsatt for henholdsvis kr. 3 370 000,- (25.07.24), kr. 3 120 000,- (13.09.24) og kr. 3 410 000,- (21.11.24).

I 2023 ble det omsatt tre leiligheter. De ble omsatt for henholdsvis kr. 3 070 000,- (11.07.23), kr. 2 420 000,- (13.09.23) og kr. 3 490 000,- (24.11.23).

I 2022 ble det omsatt fem leiligheter. De ble omsatt for henholdsvis kr. 2 800 000,- (4.01.22), kr. 2 750 000,- (15.01.22), kr. 2 720 000,- (25.02.22), kr. 3 350 000,- (11.04.22) og kr. 3 230 000,- (30.09.22).

I 2021 ble det omsatt fem leiligheter. De ble omsatt for henholdsvis kr. 2 450 000,- (30.04.21), kr. 2 750 000,- (19.06.21), kr. 2 990 000,- (03.08.21), kr. 2 770 000,- (20.08.21) og kr. 2 950 000,- (01.12.21).

Gjennomsnitt kr. 3 300 000,- i 2024 mot gjennomsnitt;
kr. 2 993 000,- i 2023,
kr. 2 970 000,- i 2022,
kr. 2 782 000,- i 2021,
kr. 2 840 000,- i 2020,
kr. 2 580 000,- i 2019,
kr. 2 449 000,- i 2018 og
kr. 2 386 666,- for 2017.

Gjennomsnittpris er stigende. God beliggenhet, fine og moderne leiligheter og veldrevet borettslag bidrar til gode priser. Husleie og vedlikehold er på et sunt nivå.

Leilighetene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene verken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst på egen leilighet, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Pr. 31. desember 2024 har tre av borettslagets andelseiere overlatt

bruken av leiligheten til andre. To av disse er i familie med eier.

Ingen av leilighetene innehas av juridiske andelseiere.

Grunnlag for formuesverdi på leilighet i Lerkeveien borettslag.

I 2025 har skatteetaten vurdert formuesverdien per andel i borettslaget til Kr. 3 480 000,-.

I 2023 har skatteetaten vurdert formuesverdien per andel i borettslaget til kr. 3 200 000,-.

Til generalforsamling 2024 valgte styret å levere ut ett skriv med det vi mente var reell verdi på våre leiligheter. Dette var noe lavere enn skatteetaten sin verdivurdering. Dette ønsker ikke styret å fortsette med. Rapport fra styret er så detaljert ifm. boligverdi at hver enkelt beboer som det gjelder kan føre denne saken selv mot skatteetaten.

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til regnskap.

Borettslagets lån og lånevilkår (jfr. note i regnskap)

Lerkeveien borettslag har p.t. et annuitetslån hos Handelsbanken til;
Rest kr. 13 303 404,- pr. 17.02.2025 som er kr. 369 539,- pr. andel.
Rest kr. 13 332 319,- pr. 31.12.2024 som er kr. 370 342,- pr. andel.
Rest kr. 13 486 000,- pr. 20.03.2024 som er kr. 374 611,- pr. andel.
Rest kr. 9 210 561,- pr. 31.12.2023 som er kr. 255 849,- pr. andel.
Rest kr. 5 706 036,- pr. 31.12.2022 som er kr. 158 501,- pr. andel.
Rest kr. 6 076 584,- pr. 31.12.2021 som er kr. 168 794,- pr. andel.
Lånet er nedbetalt 30. september 2053.

Styret økte lånet;

mars 2023, med kr. 3 500 000,-, og

januar 2024, med kr. 4 200 000,-, grunnet bl.a. avløpsjobb som Olimb Rørfornying AS utførte.

Lerkeveien borettslag har 17.02.2025 kr. 2 782 700,- som buffer hos BOB, som er kr. 77 297,- pr. andel.

Styret økte nedbetalingsperioden til å gjelde 30 år, dvs. hele lånet

innfridd i 2053. Lerkeveien borettslag har ett samlet lån.

Det å øke nedbetalingstiden sørger for at husleien ikke blir unødvendig høy. Dette kan forsvares ved at større vedlikehold/oppgradering har lang varighet.

Det har vært styrets ønske og plan å ikke få en husleie ute av kontroll. Derfor har styret økt husleien gradvis i mange år.

Lerkeveien borettslag har som før rørfornying en solid buffer hos BOB, ca. kr. 2 800 000,-. Dette bidrar til mange år før vi trenger å øke lånet hos Handelsbanken. Dette gir igjen forutsigbar og en husleie som kun justeres årlig for prisstigning, ca. kr. 200,- økning pr. mnd. pr. år.

Lånet vårt hos Handelsbanken har ordinær/nominell rente 5,49 %, som er konkurransedyktig rente etter dagens marked.

Styringsrenten i dag på 4,5 %. Den har vært uendret siden 20. des. 2023. Norges Bank har satt opp styringsrenten 14 ganger de siste 2,5 årene før dette.

Renteutvikling på borettslagets annuitetslån;

Ordinær/nominell rente	17. feb. 2025:	5,49 %
Ordinær/nominell rente	25. jan. 2024:	5,49 %
Ordinær/nominell rente	20. okt. 2023:	5,95 %
Ordinær/nominell rente	15. sep. 2023:	5,70 %
Ordinær/nominell rente	21. jul. 2023:	5,45 %
Ordinær/nominell rente	19. jun. 2023:	4,95 %
Ordinær/nominell rente	11. mai 2023:	4,70 %
Ordinær/nominell rente	21. feb. 2023:	4,45 %
Ordinær/nominell rente	23. jan. 2023:	4,65 %
Ordinær/nominell rente	1. des. 2022:	4,40 %
Ordinær/nominell rente	21. okt. 2022:	4,15 %
Ordinær/nominell rente	15. sep. 2022:	3,65 %
Ordinær/nominell rente	27. jul. 2022:	3,15 %
Ordinær/nominell rente	27. apr. 2022:	2,65 %
Ordinær/nominell rente	28. jan. 2022:	2,40 %
Ordinær/nominell rente	22. jun. 2020:	2,15 %

Ordinær/nominell rente	31. des. 2019:	3,25 %
Ordinær/nominell rente	xx. Mai 2019:	2,75 %
Ordinær/nominell rente	13. des. 2018:	2,50 %
Ordinær/nominell rente	31. des. 2017:	2,35%
Ordinær/nominell rente	01. sep. 2016:	2,35 %
Ordinær/nominell rente	12. okt. 2015:	2,65 %
Ordinær/nominell rente	09. feb. 2015:	3,05 %

3.4. Økonomi

3.4.1. Vedlikehold

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

3.4.2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et negativt resultat på kr. – 394 344,- mot budsjettert negativt resultat på kr. – 525 572,-.

Kommentarer til regnskapet:

- Økning i andel felleskostnader 1. januar og 1. juli 2024.
Økning 1. juli var ikke inkludert i budsjettet, derfor er avviket positivt med kr. 107 500,-.
- Det ble utbetalt kr. 95 550,- i styrehonorar i 2024 som er en økning på kr. 4 550,- fra året før. Dette beløpet er avsatt i regnskapet i tråd med god regnskapsskikk.
- Det ble utbetalt kr. 36 200,- i andre honorarer til styreleder, ihht vedtak fra ekstraordinær generalforsamling høst 2024.
- Kostnader til verktøy, inventar og driftsmateriell er høyere enn budsjettert. Det ble refundert kr. 30 324,- i div. utlegg til styreleder, fordelt på konto 6503 og 6510.
- Renteinntekter fra banken utgjorde kr. 111 456,-.
- Rentekostnader på lånet var totalt kr. 729 264,-.

Styret besluttet følgende;

Husleie ble fra 1. jan. 2024 økt med kr. 500,- fra kr. 5 500,- til kr. 6 000,- pr. mnd.

Husleie ble fra 1. juli 2024 økt med kr. 500,-, fra kr. 6 000,- til kr. 6 500,- pr. mnd.

Husleie ble fra 1. jan. 2025 økt med kr. 150,- fra kr. 6 500,- til kr. 6 650,- pr. mnd.

Parkeringsleie uendret på kr. 200,- pr. mnd.

3.4.3. Årets endring i de disponible midlene har i perioden vært positiv med kr. 3 687 415,-.

Den positive endringen i disponible midler skyldes låneopptak (refinansiering).

Lerkeveien Borettslag har pr. 31. desember 2024 disponible midler på kr. 2 679 650,-.

Egenkapitalen er negativ på kr. – 8 125 468,-.
(jfr. note egenkapital i regnskap)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dermed gjenspeiler verdiene i balansen ikke den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetting av enkeltleiligheter gir informasjon om den totale balanseførte verdien. Grunnet betydelig merverdi i bygningsmassen anser styret det ikke nødvendig å øke egenkapitalen. Styret vurderer at borettslagets faktiske egenkapital er positiv.

Balansen i regnskapet er en oversikt over vårt borettslags økonomiske stilling pr 31.12.24. Den viser hva Lerkeveien Borettslag eier (eiendeler) og hva vi skylder (forpliktelser), samt egenkapital. Detaljer for balansen for 2024 finner dere i økonomioversikten i styreportal til BOB.

4. Bomiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid

Styret organiserte vårdugnad 7. og 8. mai 2024. Det var mange som møtte opp, og det var en god dugnad både arbeidsmessig og sosialt.

Takk til alle som deltok. Container på 22 m3 fra Leknes Containerservice AS ble full så nødvendig hvert år.

Fellesdugnad blir i år mandag 5. mai, tirsdag 6. mai og onsdag 7. mai. Styret har bestilt Container på 22 m3 fra Leknes Containerservice AS.

Styret vil vurdere;

Sommerfest og førjulsfest har Lerkeveien borettslag arrangert sporadisk tidligere. Dette blir vurdert av styret. Det er både viktig og hyggelig å bli kjent med sine naboer.

Bergen fiber ønsker å komme og gi litt tips om bruk av tv- og bredbånd. Dersom det er ønskelig vil Bergen fiber leie Landås Borettslags Velferdshus en kveld høst 2024. De vil holde enkel bevertning. Her vil representanter fra Bergen fiber svare på både enkle og vanskelige spørsmål angående vårt bruk av tv og internett. Invitasjon kommer ut om og når det blir aktuelt.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Styret kjenner ikke til at det etter regnskapsårets utløp har inntrådt forhold av betydning for vurdering av borettslagets resultat eller stilling.

6. Forutsetninger om fortsatt drift

Lagets virksomhet forutsetter drevet i samsvar med tidligere praksis, og styret kjenner ikke til forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte, men kjøper vaktmestertjenester fra RsV. Det er intet å rapportere om sykefravær, skade eller ulykker. HMS (Helse - Miljø – Sikkerhet) Lerkeveien Borettslag er lovpålagt helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid gjennom «forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten». Denne er også kalt internkontrollforskriften. Styret mener Lerkeveien borettslag oppfyller kravene i internkontrollforskriften.

8. Likestilling

Borettslaget har ingen ansatte. Styret har bestått av to kvinner og tre menn. Styret mener likestilling er ivaretatt. En kvinne og en mann ønsker ikke gjenvalg. Valgkomite har nominert en kvinne og en mann til styreverv. Derfor ikke nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at laget forurensrer det ytre miljø i vesentlig grad utover det som anses som normalt fra et borettslag. Avfallshåndtering skjer gjennom godkjente ordninger hos BIR. Laget har egne papircontainere og sekker for plastavfall.

Landås, 24. februar 2025

Styret for Lerkeveien Borettslag

Nils Ottar Rosvold

styreleder

Lerkeveien Borettslag 2024

Resultatregnskap 2024

Lerkeveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 734 300	2 412 000	2 628 000	2 692 800
Andre inntekter		0	0	5 000	5 000
Sum inntekter		2 734 300	2 412 000	2 633 000	2 697 800
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	0	1 739	0	0
Dugnad	3	27 150	41 650	40 000	70 000
Styrehonorar	3, 4	100 100	107 500	91 000	100 330
Andre honorarer	5	36 200	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	3	23 047	21 276	13 000	15 000
Felles strøm og varme		35 358	52 330	50 000	50 000
Festeavgift/tomteleie		9 200	9 200	10 000	10 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		514 349	487 406	510 000	550 000
Andre driftskostnader	7	423 512	450 484	424 772	425 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	48 121	58 645	4 000	4 000
Vedlikehold	9	1 027 428	7 204 651	1 110 000	500 000
Forretningsførsel		96 703	115 451	96 050	95 000
Revisjonshonorar		22 875	10 250	11 000	11 600
Andre konsulenthonorarer		1 541	0	0	0
Kontingent		10 800	10 800	11 000	11 000
Forsikring		134 174	74 871	115 000	160 000
Sum driftskostnader		2 510 559	8 646 252	2 485 822	2 002 230
Driftsresultat		223 741	-6 234 252	147 178	695 570
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		111 456	65 926	0	0
Andre renteinntekter		79	57	0	0
Sum finansinntekter		111 536	65 983	0	0
Rentekostnader lån		729 264	440 793	672 750	730 000
Andre rentekostnader		356	0	0	0
Sum finanskostnader		729 620	440 793	672 750	730 000
Resultat av finansposter		-618 084	-374 809	-672 750	-730 000
Resultat		-394 344	-6 609 061	-525 572	-34 430
Til/fra udekket tap		-394 344	-6 609 061	0	0
Sum disponeringer		-394 344	-6 609 061	0	0

Resultatrapport 2024 for Lerkeveien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lerkeveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	2 823 201	2 823 201
Andre driftsmidler	6	40 000	0
Sum varige driftsmidler		2 863 201	2 823 201
 Sum anleggsmidler		 2 863 201	 2 823 201
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		158 309	472 303
Andre fordringer		74 756	1 624 950
Sum fordringer		233 065	2 097 253
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 827 852	245 657
Skattetrekk		20 799	11 900
Sum bankinnsk. og kontanter		2 848 651	257 557
Sum omløpsmidler		3 081 716	2 354 810
 SUM EIENDELER		 5 944 917	 5 178 011

Balanse pr. 31.12.2024

Lerkeveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-8 129 068	-7 734 725
Sum opptjent egenkapital		-8 129 068	-7 734 725
SUM EGENKAPITAL		-8 125 468	-7 731 125
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	13 332 319	9 210 561
Borettsinnskudd	11	336 000	336 000
Sum langsiktig gjeld		13 668 319	9 546 561
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		79 642	72 382
Leverandørgjeld		164 526	2 903 154
Skyldige off. myndigheter		43 205	29 667
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		95 550	91 000
Påløpne renter		15 998	263 171
Annen kortsiktig gjeld		3 145	3 201
Sum kortsiktig gjeld		402 067	3 362 575
SUM GJELD		14 070 386	12 909 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 944 917	5 178 011

Bergen,
Styret for Lerkeveien Borettslag

Nils Ottar Rosvold
Styrets leder

Mikal Heldal
Styremedlem

Tiia Maria Sørbøe Aarsæther
Styremedlem

Fredrik Rommetveit Dahl
Nestleder

Jenny Marie Bjørndal
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Lerkeveien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	2 699 500	2 376 000	2 592 000	2 656 800
3812 Utleie parkeringsplasser	34 800	36 000	36 000	36 000
Sum felleskostnader	2 734 300	2 412 000	2 628 000	2 692 800

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	95 550	91 000	91 000	100 330
5331 Avsetning styrehonorar	4 550	16 500	0	0
Sum styrehonorar	100 100	107 500	91 000	100 330

Note 5 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	36 200	0	0	0
Sum andre honorar	36 200	0	0	0

Note 6 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Snøfres Husqvarna
Anskaffelseskost pr.01.01	25 045	0
Årets tilgang	0	40 000
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 045	40 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 045	0
Bokført verdi pr.31.12	0	40 000
Anskaffelsesår	2013	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	5

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	5 244	1 151	5 000	5 000
5902 Gaver til styremedlemmer	410	410	500	500
6300 Møtekostnader	9 699	5 431	6 500	6 500
6325 Renovasjon	1 750	1 270	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	6 739	4 907	7 500	7 500
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	3 715	0	3 000	3 000
6360 Renhold og matteleie	61 002	67 639	58 000	58 000
6375 TV/Internett	257 580	243 432	257 472	258 000
6376 Vaktmestertjenester	58 150	54 475	53 000	53 000
6390 Andre driftskostnader	1 190	3 614	2 000	2 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	374	4 000	4 000
6630 Egenandel ved skade	0	20 000	0	0
6800 Kontorkostnader	2 212	1 489	2 000	2 000
6940 Porto	368	330	0	0
7000 Drivstoff	0	0	1 000	1 000
7060 Bompenger , parkering	3 068	13 840	7 500	7 500
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	6 430	20 975	17 300	17 300
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	308	0	0	0
7740 Øreavrunding	-6	-1	0	0
7779 Andre gebyr	1 910	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	3 744	11 149	0	0
Sum driftskostnader	423 512	450 484	424 772	425 300

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	0	15 389	0	0
6503 Annet driftsmateriell	13 474	17 921	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 390	6 001	0	0
6510 Verktøy og redskap	29 561	15 944	4 000	4 000
6540 Inventar	3 696	3 390	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	48 121	58 645	4 000	4 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	7 000	584 081	0	0
6602 Vedlikehold rør og sanitær	30 721	6 112 054	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	2 713	41 136	0	100 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	31 530	51 785	0	0
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	197 720	0	0
6614 Vedlikehold maling	64 122	83 750	110 000	150 000
6615 Vedlikehold låssystemer	5 661	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	148 200	134 125	0	100 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	737 482	0	1 000 000	150 000
Sum vedlikehold	1 027 428	7 204 651	1 110 000	500 000

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

Note 10 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	2 823 201
Anskaffelseskost pr.31.12	2 823 201
 Bokført verdi pr.31.12	 2 823 201
 Anskaffelsesår	 1959

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	13 668 319	9 546 561
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	2 823 201	2 823 201

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-8 129 068	-7 734 725

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 1 år

Opprinnelig 2023 9 300 000

Nedbetalt tidligere 89 439

Nedbetalt i år 9 210 561

Lånesaldo 31.12 0

Innfrielsesdato: 25.01.2024

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2024 13 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år -167 681

Lånesaldo 31.12 13 332 319

Beregnet innfrielsesdato: 25.01.2054

Sum langsiktig gjeld 13 332 319

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2024

Gjeld til kredittinstitusjoner 12 259 824

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95257373720	16	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95257386881	36	370 342	13 332 319

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	-1 007 765	2 096 771
Periodens resultat	-394 344	-6 609 061
Årets investeringer	-40 000	0
Opptak lån	13 500 000	9 300 000
Avdrag lån	-9 378 242	-5 795 475
Endring i disponible midler	3 687 415	-3 104 536
Disponible midler 31.12.	2 679 650	-1 007 765

12-19 - Årsreg...

Name

Bjørndal, Jenny Marie

Date

2025-02-25

Identification

 Bjørndal, Jenny Marie

Name

Dahl, Fredrik Rommetveit

Date

2025-03-03

Identification

 Dahl, Fredrik Rommetveit

Name

Aarsæther, Tiia Maria Sørbye

Date

2025-02-21

Identification

 Aarsæther, Tiia Maria
Sørbye

Name

Heldal, Mikal

Date

2025-02-26

Identification

 Heldal, Mikal

Name

Rosvold, Nils Ottar

Date

2025-02-28

Identification

 Rosvold, Nils Ottar



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



Til generalforsamlingen i Lerkeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerkeveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-03 13:20:41 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Generalforsamling for Lerkeveien borettslag 2025

Sak 4. Styrehonorar

4.1. Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen øker styrehonorar fra kr. 95 550,- til kr. 99 350,-.

Begrunnet økning;

Kr 3 800,-, 4 %, som er ment å ivareta generell lønns- og prisstigning.

Det har vært en aktiv styreperiode.

4.2. Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette og utbetale for dugnad. Jenny Marie Bjørndal vil følge opp småjobb/dugnad til BOB.

4.3. Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen vedtar honorar kr. 34 222,- til styreleder, Nils Ottar Rosvold, for dugnad og vaktmesteroppgaver. Vedtaket gjelder for perioden 1. januar 2025 til 31. desember 2025 med utbetaling april/mai 2025. Dette er i tillegg til styrehonorar.

Styret foreslår for 2025 å benytte forslag 1 fra BOB.

Dugnad/arbeid utføres av Nils Ottar Rosvold i 2025.

Totalt: 171 timer. Kr. 34 222,-.

(ca. 14,25 timer pr. mnd., ca. 3,3 timer pr. uke).

Arbeidsoppgaver:

Gå HMS sjekkrunde desember 2025. Gjør tiltak og utbedringer.

Måke snø framfor blokk, parkeringsplass og hovedtrapp.

Arrangere (planlegge oppgaver og skaffe utstyr) og gjennomføre fellesdugnader vår/høst.

Arrangere (planlegge og gjør innkjøp) og gjennomføre generalforsamling.

Beskjære trær og busker.

Grave grøfter for bedre drenering.

Rydde i avispostkasser, papirboss og inngangsparti for bl.a. gamle aviser.

Bytte lyspærer i fellesområdet.

Rydde hage og framfor blokk for boss (sigarettneiper, snusposer, papir, tyggis med mer).

Sette ut og ta ned julepynt i vinduer inngangspartier.

Sette ut og ta inn julelys i hage framfor blokk.

Vanne og rydde i blomsterurner framfor blokk.

Sette ut og ta inn benker.

Bytte ut defekte røykvarslere.

Rydde i papirboss, skjære opp esker.

Kjøre til BIR med papirboss.

Kjøre til BIR med boss fra fellesområdet.

Sette ut og ha tilsyn med musefeller.

Sette ut og ha tilsyn med avfuktere.

Tilsyn med fellesvaskeri i nr. 15. Se til at alt virker, ikke er skader/lekkasjer samt rengjøring.

Kjøpe inn og fylle to kasser med strøsand og salt for bruk ved snø/is.

Smøre opp dørlåser og etterteite diverse løse skruer.

Følge opp og delta i flere oppgaver når har innleid arbeid, reklamasjoner og forsikringsskader.

Det kan komme uforutsette ekstra oppgaver som styreleder må ta hånd om. Dette vil være inkludert i nevnte beløp på kr. 34 222,-. Slik var det for 2024 hvor styreleder tok en stor del av jobben med hagen. Det ble da ikke utbetalt noe ekstra i dugnadspenger for det i 2024.

De fleste oppgaver bør/må utføres årlig.

Lerkeveien borettslag benytter RsV til

- trappevask hver uke vinter og annenhver uke sommer.
- sette ut/ta inn ved tømning av restavfall, papirboss og plast.
- klippe plen framfor blokk samt rake og kjøre vekk gress.

Lerkeveien borettslag kjøper en svært begrenset vaktmestertjeneste.

Dersom styret skal kjøpe flere tjenester fra RsV så koster dette ca.

kr. 700,- pr. time. Det er besparende for borettslaget når egne beboere utfører oppgaver.

Dugnad:

Dugnad i et borettslag er en felles innsats der alle beboere får muligheten til å delta. Dugnadsarbeid blir organisert og utlyst til alle beboerne, slik at alle får like muligheter til å bidra. Dette sikrer at arbeidsoppgaver fordeles og gir hver enkelt beboer muligheten til å ta del i vedlikeholdet av fellesarealene. Dugnad bidrar til fellesskapet og skaper et bedre bomiljø for alle, samtidig som det reduserer kostnader for borettslaget.

Styret har vært åpen om oppgaver som bør/må utføres. Det har vært godt

oppmøte på fellesdugnad om våren. Dersom beboere har ønsket å utføre dugnad utover dette så har styret vært åpen og positiv til dette. Til nå har få beboere gitt uttrykk for dette. **Dersom det er beboere som ønsker å påta seg dugnadsoppgaver så kontakt styret.** Da kan styret og vedkommende bli enig om dette.

Løsning:

Godkjenning fra generalforsamlingen: Utbetaling av lønn eller honorar til styremedlemmer for ekstra oppgaver må godkjennes av generalforsamlingen. Generalforsamlingen har myndighet til å fastsette godtgjørelse til styret, inkludert kompensasjon for arbeid utover ordinære styreverv. Saken bør fremmes som en egen sak på generalforsamlingen, hvor beboerne får anledning til å diskutere og stemme over forslaget.

Det er to muligheter her:

1. Vedta et særskilt honorar til styreleder for vaktmesteroppgaver. Merk at dette ikke er en langsiktig løsning, for vedtaket må fornyes hvert år av GF.

Eksempel: Styret fremmer forslag om at Nils Ottar utfører vaktmesteroppgaver i inneværende år.

2. En annen løsning vil være et arbeidsforhold mellom borettslaget og Nils Ottar. Dette er en langsiktig løsning, og krever en formell arbeidsavtale. Videre vil det medføre flere kostnader og administrative forpliktelser; lønnskostnader, arbeidsgiveravgift, feriepenger, pensjonsordning og forsikring. Det er også viktige hensyn å ta her. Videre bør også det her være en tydelig arbeidsavtale som klart definerer stillingsbeskrivelse, arbeidstid, lønn, varighet og oppsigelsesvilkår.

4.4. Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utbetale for dekning av private utlegg i forbindelse med arbeid på vegne av borettslaget.

4.5 Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utbetale for dekning av kjøregodtgjørelse/bompenger/parkering i forbindelse med arbeid på vegne av borettslaget.

4.6. Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ha en styremiddag pr. styreperiode. Dette har vært en tradisjon i mange år.

4.7. Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utbetale kr. 300,- pr. styremøte til den i styret som holder møte.

4.8. Saker fra beboere i Lerkeveien borettslag;

Det har ikke kommet inn saker fra beboere.

Frist for innsendte saker var søndag 23. februar 2025.

Styret for Lerkeveien Borettslag, Landås 24. februar 2025

Nils Ottar Rosvold
styreleder

**Kandidater som stiller til valg for styreverv i
Lerkeveien borettslag er;**

Styremedlem: Suzi Nøstdal

(For 2 år)

Styremedlem: Andreas Envy

(For 2 år)

Tiia Maria Aarsæther og Mikal Heldal ønsker ikke gjenvalg.

Lerkeveien borettslag, Landås 24. februar 2025

Valgkomitè

Bente Fasmer Mathiesen

Janet Midtbø Bjørnsen

Lerkeveien Hagelag

Styret ønsker en tilbakemelding på interessen for dette.

Hva er Lerkeveien Hagelag?

- Siden 2015, regulert område til dyrking av grønt og sosialt samvær.
- Det er i dag 7 kasser. Vår 2024 ble kassene byttet ut og det ble begrenset antall i henhold til interesse. Nye kasser ble malt på dugnad.
- Styret påser at området holdes ryddig.
- Medlemmer disponerer kasse på åremål.
- Medlemmer deltar på kort dugnad i for- og etterkant av sesong.

Det er derfor ingen kostnad med å disponere kasse.

- Gjødsling vår/forsommer.
- Medlemmer i hagelaget bestemmer selv hva som dyrkes i egne kasser.
- Felleskasser er merket med sommerfugl i venstre hjørne. Her kan alle forsyne seg av blant annet mynte, nypoteter, grønnkål og jordbær.

Har du lyst på kasse?

Navn: _____ Inngang nr.: _____

Dersom noen har forslag til forbedring av utseende av området, tas dette imot med stor takk.

Forslag til forbedring: _____

Registrering til;

Randi Himle
Lerkeveien 17
mail: randihimle@gmail.com
tlf: 995 73 468

Med vennlig hilsen
Lerkeveien Hagelag
v/ Randi Himle

Vedtekter

for Lerkeveien borettslag org nr 953 031 329, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. desember 1956, korrigert
på generalforsamling 21. april 1988, 7. april 2005 og 16. april 2024 med
iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er
forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

Vedtekter for Lerkeveien borettslag

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, altandør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, altandør, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer. Minimum 2 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

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

Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr. borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

Vedtekter for Lerkeveien borettslag

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Vedtekter for Lerkeveien borettslag

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Vedtekter for Lerkeveien borettslag

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.