NORDVIK

Erleveien 17

2 soverom | 67 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Erleveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
104	Vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.07.2026

Nøkkelinformasjon



Tre-roms aksjeleilighet sentralt på Landås med solrik balkong, vedovn og nytt gulv i 2020. Bo med nærhet til "alt"

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**4 224 588,-**
Fellesgjeld	**220 750,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 000,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Erleveien 17. En aksjeleilighet med sentral beliggenhet på Landås, i et etablert boligområde med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og turområder. Her får man blant annet to soverom, god planløsning og en stor, romslig stue

- Balkong på 10 m² med gode solforhold
- Mulighet for leie av garasjeplass
- Nye vinduer og balkongdør i 2023
- Tilgang til treningsrom for kr. 100,- pr. mnd.
- Hele tre boder, perfekt for oppbevaring
- Tilgang til felles sykkelbod, vaskeri og tørkerom

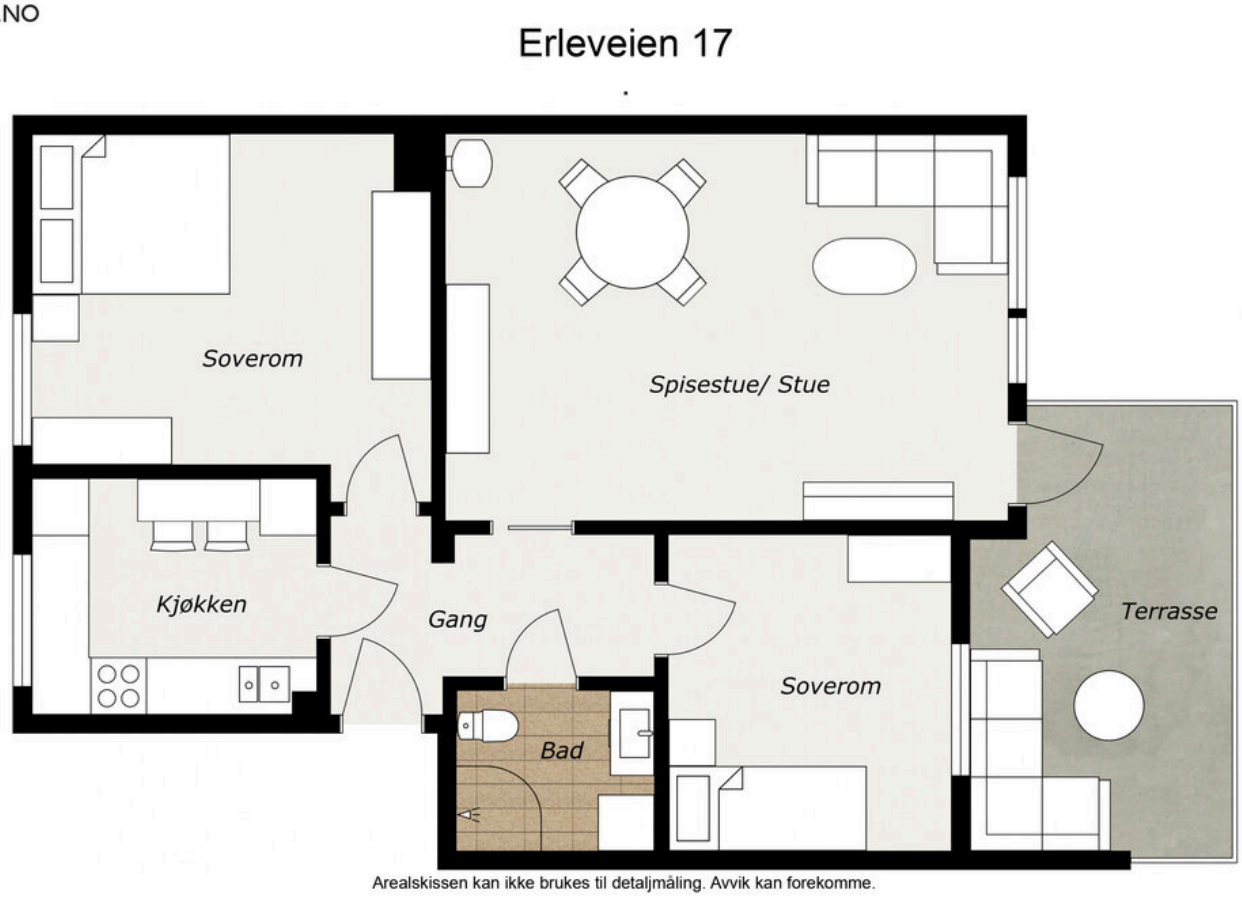
Området:

- 2 min. gange til busstopp med hyppige avganger
- Rett ved Landåstorget med bl.a. søndagsåpen butikk
- Flotte turmuligheter som Christieparken, Tveitevannet og Ulriken
- Ca. 10 minutter kjøring til Bergen sentrum
- Nærhet til Haukeland Sykehus

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

IMOTIV.NO














































San Marino
PIZZERIA
Pizza - Pasta - Rullekebab - Lasagne - Kjøttretter
Du ringer 55 28 58 40 Vi bringer
Pizza - Pasta - Rullekebab - Lasagne - Kjøttretter
Ekte italiensk pizza & pasta




60 år
1964 – 2024
sletten
SENTER
SLETTEN SENTER


MOVA
MOVA
Velkommen



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0089/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Ida Sørheim
Tord Sørheim

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
220 750,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 210 750,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 224 588,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 234 088,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang 5,8 m², kjøkken 7,5 m², soverom 1 14,3 m², stue 24 m², soverom 2 9,7 m² og bad 3,4 m².
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong 10 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer tre boder, to i kjeller på 4,4 m² og 4,6 m², og en i kjeller på 3,2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Hjemmelshaver informerer om at leiligheten disponerer en ekstern bod på loft og to eksterne boder i kjeller. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

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.

Parkering
Mulighet for leie av garasjeplass til kr. 300,-. Plassene tildeles etter ansiennitet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Usikker, men det et gjennomført et arbeid arrangert av borettslaget på boligenes piper i 2025/2026. Det ble

montert værhane.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Fra salgsoppgaven i 2024

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Tidligere salgsoppgave som jeg såg i 2024

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Benjamin Holmar Salte

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell
- Gulv mot grunn av betong
- Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner
- Etasjeskiller av betong
- Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner
- Utvendig vegger kledd med fasadeplater og trekledning
- Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og aluminiumsbekledd utvendig
- Saltakskonstruksjon av tresperrer
- Taktekking av takstein

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Overflate vegger og himling på bad
- Overflate gulv på bad
- Membran, tettesjikt og sluk på bad
- Kjøkken
- WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Soverom: hyller på vegg, tre hvite kommoder og svart taklampe
- Stue: hyller på vegg, maleri og to lamper i hjørne
- Gang: speil og to bilder

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på badet
- Vedovn i stuen
- Ellers elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 037 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Kommunale avgifter
- Forsikring av bygning
- Renter/avdrag på lån
- Administrasjon
- Vedlikehold

- Kabel-TV

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 036 099,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 144 396,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Forretningsfører
Advokat Trine Kronhaug

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 220 750,-pr. 21.06.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 334,- pr. 21.06.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 264 645,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 33 000,-.

Regnskap og budsjett er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er pliktig til å stille på heldagsdugnad, ved manglende oppmøte må det betales kr. 500,- til AS Lysbygg, eller må man avtale en ny dag.

Det er ellers felles trappevask, måking og slåing av plen.

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av styret.

Aksjeselskapets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP446090

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 849 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er BKK AS, tidligere Bergens Elektrisitetsverk.

Avtalen er uoppsigelig fra begge parter.

Ved signering av festekontrakt var det en årlig festeavgift på kr. 499,50,- regnet fra 15.08.1955. Ved første alminnelige skattetaksasjon som avholdes etter festekontraktens underskrift kan kommunen regulere den årlige festeavgiften.

Kommunen har forkjøpsrett på festeretten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 04.01.1956

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Erleveien 17! En leilighet som har en nydelig beliggenhet med flotte solforhold. Boligen ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert sameie på Landås. Området er svært attraktivt, med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Herfra har du kort vei til blant annet Haukeland sykehus som er en av Bergens største arbeidsplasser og Høgskulen på Vestlandet, som befinner seg på Kronstad. Nærmeste busstopp ligger bare 200 meter fra leiligheten og tar deg raskt inn til sentrumskjernen.

Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud i området. Landåstorget ligger like ved leiligheten. Her finner man blant annet søndagsåpen butikk, tannlege og spisesteder. Coop Extra ligger bare ca. 150 meter fra leiligheten. Ellers finner man Rema 1000 ca. 600 meter fra leiligheten. I tillegg er det kort vei til Sletten senter som kan tilby et større utvalg butikker som apotek, vinmonopol og spisesteder.

For den som er glad i å gå på tur, har denne leiligheten en perfekt beliggenhet. Ulriken ligger i nærheten og kan by på en flott fjelltur med nydelig utsikt. Ønsker man en mindre utfordrende tur eller å nyte en deilig dag i parken er Tveitevannet like ved en fin destinasjon.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Leiligheten er i førsteetasje, men føles overhode ikke slik ut. Stilt område. Gratis soneparkering utenfor. Kort vei til butikk og buss. Sentralt, men samtidig ikke midt i sentrum og det er gode turmuligheter i nærområdet. Tre gode boder som har plass til mye oppbevaring, god felles sykkelbod og treningsrom i kjelleren.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Ulriken og Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Tveitevannet.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)
- Naboer i alle alder, eldre, voksne, ung voksen og barn.

Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
- Veldig sentralt. Går buss rett nedenfor (1 min å gå til busstopp). Flere matbutikker i nærheten som Extra, Kiwi, Rema og Bunnpris. 13 minutter å gå til Sletten og bybane. 10 minutter å gå til Haukeland. Nærmeste nabo til treningssenter. Kort vei til Brann stadion og Høgskulen på Vestlandet. Landåstorget er rett i nærheten, som tilbyr pizzeria, frisør, tannlege og mer. Gåavstand til flere skoler som Landås skole og barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.12.1955. Denne gjelder for 3-4 etasjes murbygning med garasje.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.10.1955. Denne gjelder for 6 piper.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.07.1980. Denne gjelder for vindusendring.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det

gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad. Gnr 161 bnr 971 mfl., Erleveien ikrafttrådt 30.10.2013, regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse og annet uteoppholdsareal.

Hensynssoner i reguleringsplan på grunn:
- Bevaring kulturmiljø - dekningsgrad 44,6%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Landås - dekningsgrad 100%
- Kulturmiljø - historiske veifar - dekningsgrad 2,7%
- Kp faresone - luftkvalitet, gul sone - dekningsgrad 100%
- Kp støysone - vei støy, gul sone - dekningsgrad 62,6%
- Kp støysone - vei støy, rød sone - dekningsgrad 2,3%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71490000 - Årstad. FV 585, Nattlandsveien mellom Hagerups vei og Birkelundstoppen. Saksnr.: 202312925. Formålet med planen er å etablere oppgradert sykkelanlegg og kollektivfelt i nordre del av Nattlandsveien. Strekningen er ulykkesutsatt i dag, og det er behov for å endre/oppgradere sykkelløsningen og å forbedre forholdene for kollektivtrafikken på strekningen. Prosjektet er et felles prosjekt for å oppgradere tilbudet til gående, syklende, kollektivreisende og forbedre trafikksikkerheten i området. Planområdet ligger like ved denne eiendommen. Kjøper må derfor påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

- Planid: 71280000 - Årstad. Gnr 160 bnr 750 mfl., Wiers-Jenssens vei. Saksnr.: 202228262. Planforslaget legger til opp til å oppgradere Wiers-Jenssens vei og Vilhelm Bjerknes vei med bredere fortau, universell utforming så langt det er mulig og i tillegg en- og tosidig sykkelfelt langs begge veiene. Planområdet ligger like i nærheten av denne eiendommen. Kjøper må derfor påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På aksjelagets eiendom er det tinglyst fire servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler festekontrakt med tilhørende vilkår, bestemmelse om bebyggelse, vann og kloakkledninger.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at det er kun fysiske personer som kan være aksjonærer i selskapet.

Det gjøres oppmerksom på at det er mulighet å montere luft-til-luft varmepumpe for de som bor i 1.etasje i alle tre oppgangene. Dersom man skal montere dette må det søkes om til styret.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,13% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 000,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 362,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 312,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. juli 2026

Ansvarlig megler
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Erleveien 17

Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	3 min 0.3 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	9 min 0.7 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ... 105 elever, 4 klasser	14 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	20 min 1.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
NTG Brann Stadion	12 min

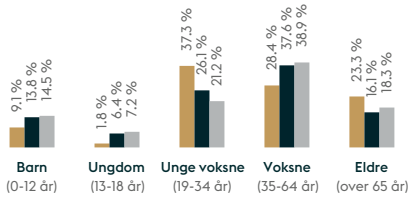
Offentlig transport

Landåstorget Erleveien Linje 84	2 min 0.1 km
Sletten Linje 1	13 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.6 km
Bergen Flesland	20 min

Barnehager

Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Birken barnehage (1-4 år) 14 barn	7 min 0.5 km
Sletten barnehage (1-6 år) 40 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Landåshallen	4 min
Landåsbanen kunstgress	4 min
Feel24 Landås	1 min
MOVA Landås	12 min

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Erleveien 17
5096 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Benjamin Holmar Salte
Dato: 27/06/2026

Nedre bjørkåsen 5
Nesttun 5228
40241908
benjamin.salte@gmail.com

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 eigedom.

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 hullborring 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 gjenstående 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

Dette 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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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: 970
Hjemmelshaver:	Ida Sørheim
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1955
Tomt:	1849 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ida Sørheim
Befaringsdato:	18.06.26
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er felles for aksjelaget. Tomten er opparbeidet med veier, murer, trapper 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 betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og aluminiumsbekledd utvendig. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget.

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.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at bygningens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen opprinnelig er fra 1955 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.
Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

ANNET:
Informasjon om aksjeselskapet:
Styretsleder: Thomas Lund Brun
Kontaktperson: Thomas Lund Brun

Beliggenhet:
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Landås, i et etablert boligområde med kort avstand til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Området har gode turmuligheter ved blant annet Christieparken, Tveitevannet, Montana og Ulriken.
Det er kort vei til dagligvarebutikker, Landåstorget og Sletten senter, med et bredere utvalg av butikker og tjenester. I nærområdet finnes også skoler, barnehager og større arbeidsplasser som Haukeland universitetssjukehus, Odontologen og Haraldsplass. Det er gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 930 520 071
Navn/foretaksnavn: AS LYSBYGG
Organisasjonsform: Askjeselskap
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 24.02.1954

Takstobjektet:
3-Roms aksjeleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 10m².
Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis ca 4,4m² og 4,6m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på ca 3,2m² (gulvareal på 7,5m²).

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming. 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 som er koblet på avløpsanlegget i støpejern. Det er benyttet rør av kobber til vannforsyning til kjøkken, mens til bad er det benyttet rør-i-rør, plastrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Bad har flislagt gulv, kjøkken har parkett, resterende rom har laminat.

Vegger: Bad og deler av kjøkken har fliser, ellers malte overflater med panel, tapet og slette vegger.

Tak: Bad har panel, resterende om har malte slette overflater.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten. Hjemmelshaver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelhaver:
- Nye vinduer og balkongdør, skiftet i regi av borettslaget i 2023.
- Nytt laminatgulv i 2020.

FELLESKOSTNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene 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
1. etasje	67			10
Kjeller		9		
Loft		3		
SUM BYGNING	67	12		10
SUM BRA	79			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer er oppgitt i innvendige overflater, etter rombetegnelsen, er ca og avvik kan forekomme.

Entré/gang: 5,8m².
Kjøkken: 7,5m².
Soverom 1: 14,3m².
Stue: 24m².
Soverom 2: 9,7m².
Bad: 3,4m².

BRA-e:

Ekstern bod på loft på ca 3,2m². Gulvareal (GUA) er på ca 7,5m². Målbart areal er mindre enn gulvareal, grunnet skråtak.
2 stk eksterne boder i kjeller på henholdsvis 4,4m² og 4,6m².

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Hjemmelshaver informerer om at leiligheten disponerer en ekstern bod på loft og to eksterne boder i kjeller. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

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.

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.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ida Sørheim

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:

Benjamin Holmar Salte

Tømrersvenn, fagskoleingeinør og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

27/06/2026



Benjamin Holmar Salte

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er benyttet fliser på veggflatene og panel i himlingen. Alder på bad er ukjent.

Overflatene fremstod i hovedsak med normal bruksslitasje på befaringsdagen.

Det er registrert sprekk i flis i dusjsonen, samt noe misfarging/slitasje i fuger og overganger. Sprekk i flis i våtsone kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning mot bakenforliggende konstruksjoner, avhengig av membranens tilstand bak flisene. Misfarging/slitasje i fuger vurderes som normalt vedlikeholdsbehov på overflaten.

TG2 vurderes på bakgrunn av ukjent alder på badet og registrert sprekk i flis i dusjsonen.

Merknader: Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er benyttet fliser på gulv. Alder på bad er ukjent.

Overflatene fremstod i hovedsak med normal bruksslitasje på befaringsdagen.

Det er registrert sprekk i flis i dusjsonen, samt noe misfarging/slitasje i fuger. Sprekk i flis i våtsone kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning mot bakenforliggende konstruksjoner, avhengig av membranens tilstand bak flisene. Misfarging/slitasje i fuger vurderes som normalt vedlikeholdsbehov på overflaten.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dørterskel er målt til ca 15mm. Dette er lavere enn referansenivå som sier at membran/vanntett sjikt ved dørterskel skal ligge minimum 25mm høyere enn topp slukrist. Det er ikke mulig å kontrollere nøyaktig plassering/høyde på membran ved terskel uten destruktive inngrep.

TG2 vurderes på bakgrunn av ukjent alder på badet, registrert sprekk i flis i dusjsonen og grunnet registrert svakt fall og høydeforskjell til sluk.

Merknader: Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Observasjoner gjort på befaringsdagen, tilsier at det er membran, men det er ikke mulig å kontrollere om membran/tettesjikt er ført under klemring i sluk.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er benyttet plastsluk.

Badet inneholder: Gulvstående toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin og rørfordelerskap.

Hulltaking:
Det ble foretatt hulltaking fra gang mot bad, men grunnet massiv heltre i vegg med ukjent oppbygging av bad er kontroll/inspeksjon begrenset. Tilstøtende vegger mot dusjsone er ikke tilgjengelig grunnet de er mot nabo og fellesområde. Det ble gjennomført fuktmåling i massiv trevegg i inspeksjonshullet, og det ble ikke registrert fuktighet her.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull i massiv trevegg.
• Målingen viste 9 %.

Referansenivå:
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedrørende fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f. eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG2 settes på grunn av ukjent/ikke dokumentert tilstand og alder på membran/tettesjikt, manglende synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, samt at det ikke er mulig å kontrollere om membran/tettesjikt er ført korrekt under klemring i sluk.

Merknader: Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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.

©mstr.no

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål. Fliser på vegg over benk i kokesone og ved vask. Alder på kjøkkenet er ukjent.

Kjøkkenet inneholder ventilator og ellers opplegg for frittstående hvitevarer.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal slitasje på befaringsdagen.

Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper/vannsensor under kjøkkenbenk. og ikke registrert komfyrvakt i kokesone. Dette var ikke nødvendigvis et krav ved etableringstidspunkt, men hvis kjøkkenet er oppført etter 1. juli 2010, skulle lekkasjesikring og komfyrvakt vært installert.

Det er registrert noe svelling under benkeplate ved vask/oppvaskmaskin.
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.

TG2 er gitt på grunn av svelling i benkeplate ved vask/oppvaskmaskin.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, malte trekarmer og aluminiumsbekledning utvendig. Vinduer som ble inspisert er datert med årstall 2022.
Vinduene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak på befaringsdagen.

Ytterdører:
Malt balkongdør med isolerglass fra stue til balkong, som er utvendig kledd med aluminium.
Entredør av tre fra Swedoor med dørkikkert, klassifisert B30 og 40dB. Alder på entredør er ukjent.
Dørene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak på befaringsdagen.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer. Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være svært vanskelig å observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Fra stue er det utgang til balkong på ca 10m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer og rørføringer som er skjult i gulv/vegg er ikke videre undersøkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved vegg-/gulvgjennomføringer. Resterende vann- og avløpsanlegg er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Det er vannfordelerskap plassert på bad. Det er benyttet vannrør av plast til bad og vannrør av kobber til kjøkken. Avløpsrør fra servant på bad og vask på kjøkken er av plast, og er koblet til eldre avløpsanlegg i støpejern. Avløpsanlegget antas å være fra byggeåret. Avløpsanlegg og vannrør i kobber har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Det er registrert rustmerker i bunn av fordelerskap. Opplysninger fra hjemmelshaver tilsier at dette stammer fra en tidligere drypplekkasje i fordelerskap på bad. Forholdet skal ha blitt utbedret av rørlegger Kristoffersen VVS AS. Det ble ikke registrert fuktighet i fordelerskapet på befaringsdagen.

Stoppekran til kjøkken er plassert under vask på kjøkken og til bad i fordelerskap.

TG2 er gitt på grunn av eldre avløpsanlegg i støpejern og eldre vannrør i kobber. Disse har nådd en høy alder, og videre restlevetid vurderes som usikker.

Merknader: Forventet levetid på plastrør: 50 år.
Forventet levetid på kobberrør: 50 år.

Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.
Forventet levetid for sluk i støpejern: 50 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1996
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsberederen er plassert i benkeskap på kjøkken og er av typen Ozo Hotwater benkebereder og rommer 120 liter. Produksjonsår på bereder er 1996.

Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret.

Berederen har en usikker fremtidig funksjon og levetid grunnet den har passert en alder av 20 år.
TG2 settes på grunn av alder og at berederen ikke er lekkasjesikret.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken.

Det er registrert klaffeventiler i yttervegg på soverom. Stue mangler egen friskluftsventil, utover mulighet for lufting via vindu.

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.

TG2 settes på grunn av mangelfull tilførsel av friskluft i stue.

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.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Hjemmelshaver opplyser om at det ble utført el.kontroll i 2022 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget og det foreligger begrenset informasjon om anleggets tilstand og historikk. Kjøper må derfor være oppmerksom på at det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell befaring og kontroll av tilgjengelige komponenter. For nærmere vurdering anbefales det kontroll av autorisert elektroinstallatør.

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 slokkeutstyr 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).

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken ved befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Rekkverk ved balkong er målt til 0,95m.
- Balkonger, terrasser skal ha minimum 1,2m der nivåforskjellen er mer enn 10,0m og minimum 1,0m der nivåforskjellen er inntil 10,0m.

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. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak:
Det er registrert sprekk i flis i dusjsonen og alder på badet er ukjent.
Risiko:
Sprekker i flis og fuger i våtsone kan over tid medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen bak overflatene.
Konsekvens:
Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget utvikle seg, og det kan oppstå økt risiko for fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak:
Sprekt flis bør utbedres/skiftes. Fuger og overganger i dusjsonen bør samtidig kontrolleres og vedlikeholdes. Montering av dusjkabinett kan vurderes for å lede bruksvann direkte til sluk og redusere vannbelastningen på overflatene.

1.1.2 Bad Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Årsak:
TG2 vurderes på bakgrunn av ukjent alder på badet, registrert sprekk i flis i dusjsonen og grunnet registrert svakt fall og høydeforskjell til sluk.
Risiko:
Sprekk i flis og svekkede fuger i våtsone kan gi økt risiko for fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner, avhengig av membranens tilstand. Svakt fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet.
Konsekvens:
Ved videre bruk og manglende vedlikehold kan forholdene over tid medføre fuktskader, løse fliser/fuger og redusert funksjon på våtrommet.
Anbefalte tiltak:
Sprekt flis bør utbedres/skiftes. Det anbefales jevnlig kontroll av gulvets avrenning og bruk av dusjløsning som begrenser vannbelastningen på gulv/overflater. Montering av dusjkabinett kan vurderes for å lede bruksvann direkte til sluk og redusere vannbelastningen på overflatene.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak:
TG2 settes på grunn av ukjent/ikke dokumentert tilstand og alder på membran/tettesjikt, manglende synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, samt at det ikke er mulig å kontrollere om membran/tettesjikt er ført korrekt under klemring i sluk.
Risiko:
Manglende eller feil utført tettesjikt ved rørgjennomføringer og sluk kan gi økt risiko for fuktinntrengning til underliggende og bakenforliggende konstruksjoner.
Konsekvens:
Eventuell fuktinntrengning kan over tid føre til skjulte fuktskader, svekkelser i konstruksjonen og behov for større utbedringer.
Anbefalte tiltak:
Rørgjennomføringer og sluk bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved fremtidig oppussing bør tettesjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres og utføres etter gjeldende krav. Montering av dusjkabinett kan vurderes for å lede bruksvann direkte til sluk og redusere vannbelastningen på tettesjiktet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak:
TG2 er gitt på grunn av svelling i benkeplate ved vask/oppvaskmaskin.
Risiko:
Svelling i benkeplate tyder på tidligere fuktbelastning og kan utvikle seg videre ved fortsatt vannsøl eller lekkasje.
Konsekvens:
Videre fuktbelastning kan medføre økte skader på benkeplate/innredning.
Anbefalt tiltak:
Skadet/svellet del av benkeplate bør holdes under oppsikt og utbedres/skiftes ved behov. Det anbefales også på generelt grunnlag å montere lekkasjestopper/vannsensor under kjøkkenbenk og komfyrvakt dersom dette mangler.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak:
TG2 er gitt på grunn av eldre avløpsanlegg i støpejern og eldre vannrør i kobber. Videre restlevetid vurderes som usikker.
Risiko:
Eldre røranlegg har økt risiko for korrosjon, svekkelser, tetthetsbrudd og lekkasjer.
Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer eller skader på røranlegget kan medføre fuktskader på innredning, overflater og tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak:
Røranlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. Det anbefales nærmere kontroll av rørlegger ved tegn til lekkasje, redusert avrenning eller andre funksjonsavvik. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte kobberrør/avløpsrør.

6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Årsak:
Varmtvannsberederen er plassert i benkeskap på kjøkken og er produsert i 1996. Berederen har oppnådd høy alder og er ikke lekkasjesikret.
Risiko:
Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Plassering i kjøkkenbenk uten lekkasjesikring gir økt risiko for at eventuell lekkasje ikke oppdages tidsnok.
Konsekvens:
Ved lekkasje kan det oppstå vannskader på kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner. Skadeomfanget kan bli større dersom lekkasje ikke blir synlig eller stoppet på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak:
Utskiftning av bereder bør påregnes. Ved utskiftning bør det etableres tilfredsstillende lekkasjesikring, for eksempel automatisk lekkasjestopper/vannsensor.

6.3 Ventilasjon

Årsak:
TG2 er gitt på grunn av manglende friskluftsventil i stue og begrenset luftutskifting ved naturlig ventilasjon.
Risiko:
Mangelfull ventilering kan gi redusert inneklima, økt luftfuktighet og risiko for kondens, særlig ved normal bruk og begrenset vinduslufting.
Konsekvens:
Dårlig luftutskifting kan over tid bidra til lukt, kondens og fuktrelaterte skader på overflater/konstruksjoner.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere bedre frisklufttilførsel i stue/oppholdsrom, for eksempel ved montering av veggventil eller annen egnet ventilasjonsløsning. Naturlig ventilasjon bør suppleres med jevnlig lufting.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tord Sørheim	9578-5993-4-4761066	2026-06-17 00:19:30
Ida Sørheim	9578-5993-4-4508314	2026-06-16 22:37:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. juni 2026

Oppdragsnummer
48-0089/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erleveien 17, 5096 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Tord Sørheim, Ida Sørheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Eiendommen er fullverdiforsikret av aksjelaget med en fellespolise.
Forsikret i: Eiendommen er fullverdiforsikret av aksjelaget med en fellespolise.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker, men det et gjennomført et arbeid arrangert av borettslaget på boligenes piper i 2025/2026. Det ble montert værhane.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fra salgsoppgaven i 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave som jeg såg i 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0089/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

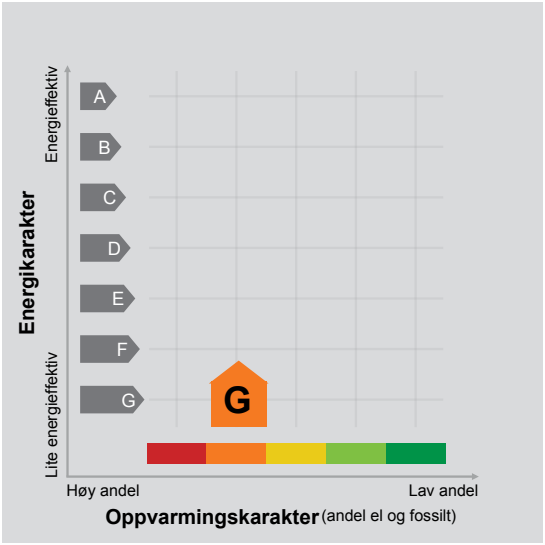
Navn	Dato	Navn	Dato
Ida Sørheim	**2026-06-16**	**Tord Sørheim**	**2026-06-17**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Ida Sørheim		Tord Sørheim	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Erleveien 17
Postnummer	5096
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	970
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139747623
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	117b7a3f-0052-490f-8b9e-7aaf15c66e05
Dato	28.06.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 8 136 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 130 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Erleveien 17
Postnummer: 5096
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 28.06.2024 12:36:26
Energimerkenummer: 117b7a3f-0052-490f-8b9e-7aaf15c66e05

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 161
Bruksnummer: 970
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139747623

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

A/S LYSBYGG

Erleveien 15 – 17 - 19
5096 Bergen

V E D T E K T E R

§ 1 Selskapsform og formål.

A/S Lysbygg er et aksjeselskap som har til formål å drive eiendommen Erleveien 15, 17 og 19 i Bergen.

Aksjekapitalen er på kr 100.000, fordelt på 20 aksjer a kr 5.000, fullt innbetalt og lydende på navn.

Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted, og det kan ikke deles ut mer enn 5% utbytte p.å. av aksjekapitalen.

Pantsetting av aksjer noteres i aksjeeierboken.

§ 2 Selskapets forretningskontor.

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 3 Aksjonærene.

Som borettshaver kan bare godkjennes aksjonær av A/S Lysbygg som har overtatt en aksje med tilhørende borettsbevis.

Aksjonærene plikter å deponere sitt borettsbevis hos selskapets styre v/forretningsfører, som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet.

Ingen aksjonær har adgang til å ha mer enn 1 - en - aksje som gir rett til 1 - en – leilighet.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier av aksje på annen måte enn ved arv.

Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes § 6.

§ 4 Overdragelse av aksje og gjeldsbevis.

En aksjonær har rett til å overdra sin aksje og gjeldsbevis om ikke annet følger av lov. Borettsbeviset kan kun overdras sammen med aksjen.

Overdragelse av aksje og borettsbevis må godkjennes av styret.

Styret kan nekte å godkjenne en overdragelse når det er saklig grunn til det.

Godkjenning kan ikke nektes dersom aksjen og borettsbeviset er ervervet av den tidligere aksjonærs ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

§ 5 Borett

Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boligselskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til.

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

Aksjeeieren 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 aksjeeiere og øvrige beboere.

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

En aksjonær som har overtatt en leilighet, har rett til å bo i leiligheten så lenge han overholder sine forpliktelser, ordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger. Dersom aksjonæren trass i advarsler misligholder sine forpliktelser, kan boligselskapet pålegge borettshaver å selge sin aksje.
Dersom aksjeeieren oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan boligselskapet, i påvente av salg, kreve fravikelse av leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 6 Bruksoverlating (Fremleie)

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen i inntil 3 år dersom aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Aksjeeieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom :
- aksjeeieren er en juridisk person.
- aksjeeieren, etter 1 års botid, skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 aksjeeier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor boligselskapet.

Aksjeeier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.

Blir bruken overlatt i strid med nevnte regler, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan selskapet pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Selskapet kan også kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, dersom brukeren oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Søksmål om fravikelse skal settes frem for Bergen tingrett.

§ 7 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.
Den enkelte aksjeeier skal holde boligen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, inkl. entredør og altandør med håndtak og lås, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer og vifter m.v som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av aksjeeier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i boligen frem til hovedstamme.
Aksjeeieren har også ansvaret for ringeledninger, elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkerør, ledninger og innvendig dørtelefon.
Aksjeeier skal vedlikeholde altangulv, innvendig brystning og altanrekkverk.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i boligen frem til hovedstamme , avløpsrør frem til hovedstamme og øvrige rør, utstyr i

sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilator og vifter som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, murvegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås / sluk og frem til boligselskapets hovedledning, samt rensing av sluk på altan. Aksjeeieren har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse og vanninntrenging i boligen. Aksjeeier må bekoste eventuelle utbedringer etter slik skade.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er boligselskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at aksjeeier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter aksjeeier å varsle styret umiddelbart.

Soppangrep og skade som følge av soppangrep(ikke betongsopp) er aksjonærens ansvar å utbedre, med mindre det kan påvises at årsaken ligger i bygningsmessige mangler eller forsømmelse av ytre vedlikehold.

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

Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjeeier må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.

Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til boligselskapet.

Boligselskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller sine plikter.

Selskapets felles bygningsforsikring kan dekke utbedring av skader som normalt er karakterisert innenfor aksjeeiers vedlikeholds- og utskiftingsplikt. I slike tilfeller vil normalt aksjeeier bli belastet egenandelen.

§ 8 Boligselskapets vedlikeholdsplikt

Boligselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Fellesrør og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen, skal boligselskapet holde vedlike. Boligselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Boligselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og entredører til boligen eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at boligselskapet ikke oppfyller pliktene sine.

§ 9 Felleskostnader.

Felleskostnadene (husleie) betales forskuddsvis hver måned. Felleskostnadene kan endres med en måneds skriftlig varsel.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra boligselskapet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§ 10 Regnskapet.

Styret skal påse at det føres nøyaktige regnskaper over selskapets virksomhet. Regnskapet avsluttes for hvert kalenderår. Styret skal innen utgangen av juni ha utarbeidet til generalforsamlingen melding om selskapets virksomhet, resultatregnskap og balansekonto for foregående år.

§ 11 Revisjon

Til å granske selskapets regnskaper velger generalforsamlingen en fagrevisor.

Revisor avgir hvert regnskapsår revisjonsberetning til generalforsamlingen.

Aksjonærene skal ha adgang til styrets melding, revisors anmerkninger og styrets mulige bemerkninger til disse minst 8 -åtte- dager før den ordinære generalforsamlingen.

§ 12 Styret

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer, som velges for et tidsrom av 2 år. Styrets leder velges av generalforsamlingen.

Styret er vedtaksført når minst leder og 1 medlem møter etter lovlig innkalling.

Selskapets firma tegnes av styrets leder alene, eller de øvrige 2 styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.

§ 13 Generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes en gang hvert år før utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av kapitalen skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Styret sender ut varsel med frist for innsendingav forslag som aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen.

Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de aksjonærer som har kjent adresse etter aksjeboken.

Innkalling skal skje med 8 - åtte - dagers varsel med oppgave over de saker som skal behandles.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall, bortsett fra de saker som det i disse vedtekter og i aksjeloven er fastsatt andre bestemmelser for.

Ved likt stemmetall avgjøres valg ved loddtrekning, i andre saker er formannens stemme avgørende.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles og avgjøres

a) Styrets årsmelding.

b) Fastsetting av resultatregnskapet og balansen.

c) Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer og fastsettelse av godtgjørelse for disse.

d) Valg av ny revisor.

e) Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er oppgitt i innkalling til møtet.

- - - - - - - -

Endret på generalforsamling 8. juni 2006
Erstatter vedtekter godkjent på generalforsamling 4.april 2000.

A/S LYSBYGG

HUSORDENSREGLER

A/S LYSBYGG
Erleveien 15-17-19
5096 Bergen

Husordensregler for Erleveien 15-17-19

(vedtatt på generalforsamling 22.05.1956, revidert 01.01.1963, revidert på generalforsamling 06.05.1997, revidert på general-forsamling 04.04.2000, revidert på generalforsamling 03.04.2001, revidert på generalforsamling 09.05.2007, revidert på generalforsamlingen 26.04. 2010, revidert på generalforsamlingen 05.05.2011, revidert på generalforsamlingen 01.04.14

Husordensreglene er til for å sikre beboerne orden, ro og hygge, og sørge for at leilighetene ikke blir brukt slik at det sjenerer andre. Hver enkelt leieboer er ansvalig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Eiendommen eies av beboerne. Det er derfor i egen interesse at alle behandler fellesrom og ytre anlegg på en slik måte at vedlikeholds-utgiftene holdes lavest mulig.

I Alminnelige ordensregler

1. Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, akebrett e.l. i trapperom eller ganger, men sette dem i "sykkelrommet" i kjeller.

2. Risting av tøy fra altanene må ikke foretas slik at det kan sjenere dem som bor under.

3. Kletørk på altanene må foregå slik at tøyet ikke kan sees fra gaten, og klærne som henges ut må ikke være så våte at det renner av dem.

4. Vanning av blomsterkasser på altanen må skje slik at de underliggende altaner ikke blir sjenert av vanndrypp.

5. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Det er ikke tillatt å feste blomsterkasser på utsiden av altanene.

6. Installasjoner/inngrep på fellesareal må godkjennes av styret.

7. Dører til kjeller og loft, utgangsdør fra kjeller, dør til rullebod og til vaskeri skal alltid holdes låst.

8. Gatedøren skal alltid holdes låst. Ganglyset slukkes etter kl. 22.30

9. Den som åpner vinduer i gang eller takvinduer på loftet skal selv sørge for å lukke disse.

10. Opphold og lek i trappeganger, kjeller og loft er ikke tillatt.

11. Det er lov å montere luft-til-luft varmepumpe for de som bor i 1.etg i alle tre oppgangene. Pumpens utedel skal monteres under altanen, på murvegg, med knekter og vibrasjonsdempere. All kostnad med installasjon av varmepumpe skal bekostes av beboer. Det skal være utført av autorisert montør, og elektriker. Bruk av varmepumpe som luftkjøler skal begrenses til mellom kl 08.00 og kl 22.00, grunnet støy. Om luft-til-luft varmepumpe skal monteres skal der foreligge søknad til styret, samt støynivå skal ikke overgå 35dB på nattestid.

12. Det skal være lov å montere terrassemarkiser for de 6 leilighetene i toppetasjene.
Bredden kan være opptil altanens bredde, og inntil 2 meter ut (altanens lengde)
Terrassemarkisens stoff og leverandør skal være lik for alle og fastsettes av styret.
Alle kostnader med montasje og levering av terrassemarkise bekostes av beboer.

13. Det skal være lov å montere levegg/vertikalmarkise på alle altaner.

Alle beboere, som ønsker levegg/ vertikalmarkise, må benyttes seg av det tilbudet som blir fastsatt av styret. Alle kostnader med montasje og levering av levegg/vertikalmarkise skal bekostes av beboer.

II Regler om ro og orden i leilighetene

1. I alminnelighet skal det være ro i huset etter kl. 22.00.

2. Ved spesielle anledninger som festkvelder o.l. bør naboer som kan tenkes å bli forstyrret, varsles på forhånd.

3. Vær spesielt oppmerksom på at bankelyder lett forplanter seg i huset og virker forstyrrende. Arbeid som medfører bankelyder må ikke foregå på søn- og helligdager, i middagstider mellom kl. 17.00 – 18.00, eller den tid det elles skal være ro i huset.
Det skal videre være ro i huset fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 08.00 (Boring, hamring, støyende oppussingsarbeid kan ikke utføres.)

4. TV/radio-kontakter og tilkoblingsledninger til TV/radio-stikkontaktene må være i orden etter forskriftene. Pass på at sikringer, lamper og elektriske apparater som brukes, er i

orden, da feil eller mangler ved disse kan forstyrre TV/radio-mottakingen for de øvrige beboere.

5. Husdyr kan bare holdes etter godkjenning av styret, og under forutsetning av at andre beboere ikke blir sjenert av det.

III Bruk av vaskeri og tørkerom

1. For bruk av vaskemaskiner og sentrifuge vises til oppslag i vaskerom.

2. Steng kranene etter endt vask

3. Tidspunkt for bruk av vaskemaskiner og sentrifuge er på ukedager fra kl. 8.00 til kl. 20.00 (avsluttet vask) og på lørdager og søndager fra kl. 10.00 til kl. 18.00 (avsluttet vask).

4. De som bruker vaskemaskiner skriver opp navn, dato og klokkeslett på vaskeliste i vaskerom. Betaling regnes ut etter listen.

IV Rengjøring av felles utrom

1. Renhold av trapper og vinduer i oppganger, gulv på loft og i kjellerganger, og renhold av bosspann besørges etter opphengte lister/dugnad.

2. Rengjøring av rullebod, lagerbod og sykkelrom i kjeller, vinduer på loft og i kjeller besørges av styret etter behov.

3. Vaskeri og tørkerom rengjøres etter bruk av hver som benytter rommene.

4. Rengjøring etter feieren følger plan oppslått på loftet.

5. Beboerne har plikt å delta i drift og vedlikehold av fellesområdene.
Renhold av inngangspartiene, snømåking og gressklipping skal utføres etter lister oppsatt av styret.

V Framleie

1. Enhver framleie skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad.

VI Generelt

1. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, oppslag eller på annen måte, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

2. Det er styrets plikt å påse at husordensreglene blir fulgt. Likeså har styret plikt til å påtale eventuelle forsømmelser eller misbruk.

VII Dugnad

1. De som ikke kan møte på heldagsdugnad, når det innkalles, må betale kr 500 til AS Lysbygg. Dette kan erstattes med dugnadsarbeid en annen dag, dersom dugnadsdagen ikke passer, og dette avtales med et av styrets medlemmer.

Disse reglene gjelder til generalforsamlingen bestemmer annerledes.

BERGEN KOMMUNE

Ad jnr.

1 tpl. mnk. kr. 130.-.

Dagb nr.
00797 27.1.56
Bergen byskriverembete

Festekontrakt.

I henhold til lysverksstyrets vedtak av 1. november 1955
direktør
bortfester herved undertegnede ~~xxxx

6. Frister for oppførelse av bygning. Misligholdelse.

Bebyggelse av tomten skal være påbegynt innen 9 måneder etter at den er stillet til festerens disposisjon, og arbeidet må drives uten avbrytelse til bygget er ferdig. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kontrakten og tilbakelevering av tomten.

Det samme gjelder om bygningen ødelegges ved brann og ikke gjenoppbygges innen en frist fastsatt av formannskapet.

I tilfelle formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves, har ikke festeren krav på vederlag for eventuelle forbedringer eller for den ikke fullførte bebyggelse som tilfaller kommunen. Festeren bærer samtlige utgifter ved tilfesting og tilbakeføring av eiendommen.

Under ekstraordinære forhold kan formannskapet dispensere fra forannevnte bestemmelser.

7. Inngjerding. Beplantning. Trær på tomten.

Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass i samsvar med de bestemmelser som treffes av kommunen. Likeledes har han gjerdeplikt mot nabo i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser. I den utstrekning kommunen er nabo har festeren full gjerdeplikt og plikt til vedlikehold av gjerder.

Opparbeidelse av hage må skje i henhold til plan som er godkjent av parkvesnet. Tomten må ikke beplantes således at nabo sjeneres.

Trær som står på tomten ved avhendelsen, må ikke fjernes uten samtykke av formannskapet eller den dette bemyndiger. Gjerde tillates ikke satt opp i delelinjen.

8. Rådighet. Nabohensyn. Arkitekt.

På tomten må ikke drives håndverk eller hjemmeindustri, som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenere naboene, eller ildsfarlig bedrift som kan bidra til assuransefordyrelse for naboeiendom.

Til bygning som oppføres på tomten, skal det benyttes arkitekt som har de faglige kvalifikasjoner som utkreves for å bli medlem av Norske Arkitekters Landsforbund. Bergens arkitektforening avgjør om de nevnte kvalifikasjoner er til stede. Unntagelse fra denne bestemmelse kan i særlige tilfelle besluttes av formannskapet.

9. Vedlikehold. Misligholdelse. Brannforsikring.

Festeren er forpliktet til å holde bygninger, ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Kommunen har rett til å foreta ettersyn fra tid til annen. Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen rett til å la det utføre på festerens bekostning.

Festeren skal holde bygningene forsikret i brannforsikringsselskap som kommunen har godkjent.

Hvis noen av bestemmelsene i foranstående punkt 7's første avsnitt ikke overholdes, kan kommunen gi festeren pålegg om å etterkomme bestemmelsene innen en bestemt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, plikter festeren å betale en løpende dagmulkt som fastsettes av rådmannen for 4. avdeling. Mulkten settes til minimum kr. 3,00 maksimum kr. 100,00.

10. Ledninger i og over grunnen m. v.

Kommunen har adgang til uten vederlag å legge offentlige luftkabler og ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over tomten og til å plasere eventuelt nødvendige master, hydranter, sluk og nødvendige anordninger vedkommende sporveis- og bussdrift på eiendommen etter de til enhver tid gjeldende planer. Vann- og kloakkvesnet og lysverkene har adgang til når som helst og uten vederlag å oppgrave ledningene for reparasjon og vedlikehold m. v. Det samme gjelder ledninger til kommunens eiendommer. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 1 meter fra disses midtpunkt. Murer eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på sådan måte at disse bygninger ikke lider skade i tilfelle ledningene oppgraves.

Festere av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over hverandres tomter. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse såvidt mulig føres over eiendommen i en fellesledning. Ledningene må legges under hensyntagen til byggeplanene for vedkommende tomt. Nedleggingen samt det senere vedlikehold av ledningene må foretas således at det voldes minst mulig ulempe. Det ansvar som ledningenes eier har for skade og ulempe som forvoldes ved nedleggelsen av ledningene eller bruken og vedlikeholdet av disse, bedømmes etter alminnelige erstatningsregler. Ledningseieren har også full vedlikeholdsplikt.

Enhver uenighet om plasering og berettigelse til å plasere ledninger over en tomt avgjøres med bindende virkning av rådmannen for 4. avdeling.

Det må ikke utføres noe arbeid på tomten som kan fordyre opparbeidelsen av de prosjekterte offentlige veier.

11. Ekspropriasjon – erstatning.

Hvis kommunen i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstatning for verdien av bygningene uten grunn, med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det arbeid som er nedlagt i grunnen.

Krever kommunen ved ekspropriasjon avstått noen del av den ubebyggete del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulempeerstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelse.

12. Vannsig og ansvar for ledninger i grunnen m. v.

Kommunen har intet ansvar for vannsig, bekker, velter (åpne og lukkete) og ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om en først blir oppmerksom på vannsiget, veltene eller ledningene ved utgraving av tomten. Kommunen har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra høyereliggende kommunale arealer.

13. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren har ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

14. Omkostninger.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

Endringer i festevilkårene ved husbanklån.

I tilfelle av og så lenge eiendommen påheftes pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festevilkår:
Ad punkt 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.
" " 3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten for retten til fremtidig festeavgift.
" " VIII. Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til slektninger i rett oppstigende linje.

Bergen, 4. januar 1956.

BERGENS ELEKTRISITETSVERK

L. Meinich-Olsen
adm. direktør.

E. Ingemann.

Vedtas:

A/S L Y S B Y G G.

Harry Ingebrigtsen
Martin Falkanger. Paul Haaland.

Det bevidnes herved at herrene
Harry Ingebrigtsen, Martin Falkanger og Paul Haaland
har undertegnet foranstående festekontrakt i vårt nærvær
og at de er over 21 år.

BERGEN, den 4. januar 1956.

G. Magnus. Inger Vakenbal.

Som hjemmelsinnehaver samtykker en herved i at nærværende festekontrakt anmerkes på eiendommen Erleveien nr. 15,17,19

Rådmannen for 4. avdeling Bergen den 27. januar 1956
Ivar Kjeldner
bem. / Fritj. Skaflestad.

Rett kopi/utskrift attesteres.
Gebyr er betalt med kr. 78,-
BERGEN BYSKRIVEREMBETE, den 24/8-89
bem

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL

FOR

AS LYSBYGG

År 2026, den 26. mai ble generalforsamling avholdt på Landåstorget Seniorsenter, Erleveien 16, kl. 1700.

Tilstede: 8 aksjonærer møtte personlig og ingen var representert ved fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører. Det var således 8 stemmeberettigede aksjonærer representert.

Til behandling forelå:

1. Konstituering. Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Ordstyrer	:	Trine Kronhaug forr. fører
Referent	:	Trine Kronhaug forr. fører
Tellekorps	:	Eivind Bjørnøy
Medundertegner protokoll:		Magnus Furnes Vadøy

2. Regnskap
   Regnskapet for 2025 ble kort gjennomgått og godkjent.

3. Budsjett
   Utkast til budsjett for 2026 ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

4. Valg av styret

   Etter at generalforsamlingen ble oppfordret til å fremme forslag til kandidater, ble valget foretatt med følgende vedtak:

Styreleder	:	Thomas Brun (valgt for 2 år)
Styremedlem	:	Alexander Wolff (valgt for 2 år)
Styremedlem	:	Nils Eirik Møen Paulseth (valgt for 2 år))
Varamedlem	:	Vebjørn Nerheim (valgt for 2 år)

5. Styrets godtgjørelse.

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 30 000,- for styreleder, og kr. 15 000,- for styremedlemmene. Det blir ikke betalt honorar til vararepresentant.

6. Infosaker

Styret informerte om følgende saker:

- Status for piper/hvordan fyre riktig.
  Brannvesenet har vært på befaring og de konkluderte med at det mest sannsynlig er feil-fyring som er årsak til tilbakeslag i leiligheter. Dette er et typisk problem og særlig for de øverste etasjene. Brannvesenet ser at man gjerne fyrer for hardt og/eller bruker for mye papir når man fyrer. Styret har bedt om å få tilsendt en veiledning for hvordan man skal fyre riktig, men slik info er så langt ikke mottatt. Det må gjøres arbeid på piper på sikt, anslagsvis innen 5-10 år.
- Trappevask og plikter, samt husordensregler
  Styret minner om at fellesskapet har et ansvar for trappevask og andre plikter, og oppfordrer til å ta dette ansvaret på alvor. De enkelte må være flinkere til å følge opp sine plikter. Særlig viktig er det å ta sin del av trappevask når det er vinter. Det vil også innen kort tid komme lister med fordeling av gressklipping. Styret ber også om at man blir flinkere til å benytte sykkelbod, slik at ikke sykler står henslengt andre steder på eiendommen. Man må også bli flinkere til å slå av lys i fellesareal og føre seg på liste ved bruk av vaskemaskin/trommel.

  Styret ber om å bli kontaktet dersom noe har forslag til forbedringer eller har opplysninger som styret bør ha.

Magnus Furnes Vadøy

Magnus Furnes Vadøy
Medundertegner

Trine Kronhaug
referent/ordstyrer

INNKALLING

TIL

GENERALFORSAMLING

I

AS LYSBYGG

Herved innkalles til generalforsamling i AS Lysbygg

TIRSDAG 26 MAI 2026 kl. 1700 på Landåstorget Seniorsenter (Erleveien 16).

Til behandling foreligger:

1. Registrering av fremmøte. Godkjenning av innkalling og valg av ordstyrer, referent og aksjonær til signering av møteprotokoll, samt valg av tellekorps
2. Regnskap 2025
3. Budsjett 2026
4. Valg av styret
5. Vedtakelse av styrehonorar
6. Infosaker:
    - Status for piper/hvordan fyre riktig.
    - Trappevask og plikter, samt husordensregler

Aksjeeiere kan la seg representere ved fullmektig. Fullmektigen må fremlegge skriftlig fullmakt.

AS Lysbygg
Styret

Vedlegg: Regnskap, budsjett og revisjonsberetning.

Resultatregnskap

AS Lysbygg

	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		1 176 794	1 062 957
Sum driftsinntekter		**1 176 794**	**1 062 957**
Lønnskostnad	1	57 050	49 919
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	313 600	311 600
Annen driftskostnad	1	784 094	714 524
Sum driftskostnader		**1 154 744**	**1 076 043**
Driftsresultat		**22 050**	**-13 086**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		216	6 387
Annen finansinntekt		5 533	0
Annen rentekostnad		292 444	295 058
Resultat av finansposter		**-286 695**	**-288 671**
Resultat før skattekostnad		-264 645	-301 757
Resultat		**-264 645**	**-301 757**
Årsresultat		**-264 645**	**-301 757**
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		264 645	301 757
Sum overføringer		**-264 645**	**-301 757**

Årsregnskap 2025
AS Lysbygg

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 930 520 071

Balanse

AS Lysbygg

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	4 675 388	4 868 058
Sum varige driftsmidler		**4 675 388**	**4 868 058**
Sum anleggsmidler		**4 675 388**	**4 868 058**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	350
Andre kortsiktige fordringer		78 502	70 001
Sum fordringer		**78 502**	**70 351**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		158 886	89 591
Sum omløpsmidler		**237 389**	**159 941**
Sum eiendeler		**4 912 777**	**5 027 999**

Balanse

AS Lysbygg

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		**100 000**	**100 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		196 330	460 975
Sum opptjent egenkapital		**196 330**	**460 975**
Sum egenkapital		**296 330**	**560 975**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	4 415 000	4 255 839
Leieboerinnskudd	3	106 000	106 000
Sum annen langsiktig gjeld		**4 521 000**	**4 361 839**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 820	49 379
Annen kortsiktig gjeld		45 626	55 807
Sum kortsiktig gjeld		**95 446**	**105 185**
Sum gjeld		**4 616 446**	**4 467 024**
Sum egenkapital og gjeld		**4 912 777**	**5 027 999**

Bergen, 11.02.2026
Styret i AS Lysbygg

Trine Maren Kronhaug
forretningsfører

Thomas Lund Brun
styreleder

Thea Haugbjørg Haugen
styremedlem

Nils Eirik Møen Paulseth
styremedlem

Noter 2025

AS Lysbygg

Regnskapsprinsipper mv.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Driftsinntekter og kostnader
Selskapets inntekter knytter seg til husleie og inntektsføres etter hvert som leieperioden fremskrider. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Noter 2025

AS Lysbygg

Note 1 Godtgjørelser

Det er utbetalt kr 50 000 i styrehonorar.
Arbeidsgiveravgift utgjør kr 7 050.

Forretningsfører
Kostnadsført honorar for 2025 utgjør kr 32 623 inklusiv mva.

Note 2 Anleggsmidler

	Eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	8 259 093	8 259 093
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	120 930	120 930
= Anskaffelseskost 31.12.25	**8 380 023**	**8 380 023**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	3 704 635	3 704 635
= Bokført verdi 31.12.25	**4 675 388**	**4 675 388**
Årets ordinære avskrivninger	313 600	313 600

Eiendom avskrives over 30 år som er løpetid på nedbetaling av selskapets langsiktige gjeld.

Note 3 Pantstillelser/langsiktig gjeld

	2025	2024
Pantesikret gjeld	4 415 000	4 255 839
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet (eiendommer)	4 556 458	4 868 058

Langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 4 160 359.

Leieboerinnskudd knytter seg til ikke-rentebærende gjeld opprettet ved stiftelse, kr 106 000. Gjelden følger aksjen og er ikke planlagt tilbakebetalt til noe fastsatt tidspunkt. Beløpet er inkludert i gjeld med forfall senere enn 5 år.

Note 4 Aksjeeiere mv.

Boligselskapet har 20 aksjonærer som hver eier 1 aksje, hver pålydende kr 5 000.

Aksjeeiet er til enhver tid knyttet opp til aksjeeiers borett til 1 av selskapets leiligheter. Styreleder og styremedlemmer har hver 1 aksje, på lik linje med de andre aksjonærene.

Selskapet har ingen ansatte.

Resultatregnskap - spesifikasjon

AS Lysbygg

		2025	2024
Annen driftsinntekt			
3610	Leieinntekter	-1 169 294,37	-1 058 457,15
3700	Gebyrinntekter	-7 500,00	-4 500,00
		-1 176 794,37	**-1 062 957,15**
Lønnskostnad			
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	50 000,00	43 750,00
5400	Arbeidsgiveravgift	7 050,00	6 168,75
		57 050,00	**49 918,75**
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
6000	Avskrivning på bygninger og annen fast e	270 000,00	268 000,00
6015	Avskr. maskiner og inventar	43 600,00	43 600,00
		313 600,00	**311 600,00**
Annen driftskostnad			
6300	Leie lokaler	2 000,00	1 500,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	235 725,63	208 675,04
6340	Lys	56 997,95	50 322,62
6540	Inventar, elbillader	17 719,38	6 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 527,86	25 991,61
6700	Administrasjonshonorar	32 623,31	32 045,00
6710	Revisjonshonorar	14 563,00	17 628,00
6720	Regnskapshonorar	45 256,00	40 607,00
6910	Bredbånd/TV	134 369,32	117 221,40
7500	Forsikringspremie	141 279,25	128 044,50
7750	Eiendoms og festeavgifter	86 840,95	86 341,00
7770	Bank- og kortgebyrer	151,50	148,00
7798	Andre driftskostnader	40,00	0,00
		784 094,15	**714 524,17**
Annen renteinntekt			
8050	Andre renteinntekter	-216,00	-6 387,00
		-216,00	**-6 387,00**
Annen finansinntekt			
8079	Annen finansinntekt	-5 533,00	0,00
		-5 533,00	**0,00**
Annen rentekostnad			
8150	Rentekostnader	0,00	347,03
8156	Renter lån 34118390565	277 703,28	294 711,00
8157	Renter lån 3411.71.07320	14 741,00	0,00

Resultatregnskap - spesifikasjon

AS Lysbygg

	2025	2024
	292 444,28	**295 058,03**
Overført fra annen egenkapital		
8961 Overføringer fra annen egenkapital	-264 645,06	-301 756,80
	-264 645,06	**-301 756,80**

Balanse - spesifikasjon

AS Lysbygg

		2025	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	4 484 358,00	4 752 358,00
1201	Infrastruktur elbilladere	72 100,00	115 700,00
1202	Pipevindvifter	118 930,00	0,00
		4 675 388,00	**4 868 058,00**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	-15 250,00	-24 450,00
1510	Forskudd fra kunder	15 250,00	24 800,00
		0,00	**350,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1742	Forskuddsbetalt forsikring	36 230,50	32 582,75
1743	Andre forskuddsbetalte kostnader	42 271,60	37 417,85
		78 502,10	**70 000,60**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bankinnskudd 3411.34.62657	152 028,59	82 948,93
1950	Bank skattetrekk	3,00	3,00
1980	Fana SPB bedriftsspar 35 50351	6 854,88	6 638,88
		158 886,47	**89 590,81**
Aksjekapital			
2000	Aksjekapital	-100 000,00	-100 000,00
		-100 000,00	**-100 000,00**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-196 330,15	-460 975,21
		-196 330,15	**-460 975,21**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2220	Gjeld til kredittinstitusjoner	0,00	-4 255 839,00
2230	Lån 3411.71.07320	-4 415 000,00	0,00
		-4 415 000,00	**-4 255 839,00**
Leieboerinnskudd			
2280	Leieboerinnskudd	-106 000,00	-106 000,00
		-106 000,00	**-106 000,00**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-49 820,25	-49 378,50
		-49 820,25	**-49 378,50**

Balanse - spesifikasjon

AS Lysbygg

		2025	2024
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-15 250,00	-24 800,00
2901	Depositum garasjeåpner	-5 000,00	-5 000,00
2902	Depositum elbillader	-12 000,00	0,00
2950	Påløpt rente	-7 741,00	-21 663,00
2960	Påløpte kostnader	-5 635,17	-4 343,70
		-45 626,17	**-55 806,70**

Til generalforsamlingen i AS Lysbygg

RSM Norge AS
Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Lysbygg som viser et underskudd på NOK 264 645. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Bergen, 9. mars 2026
RSM Norge AS

Fredrik Evensen Hansen
statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

BUDSJETT 2026

AS LYSBYGG

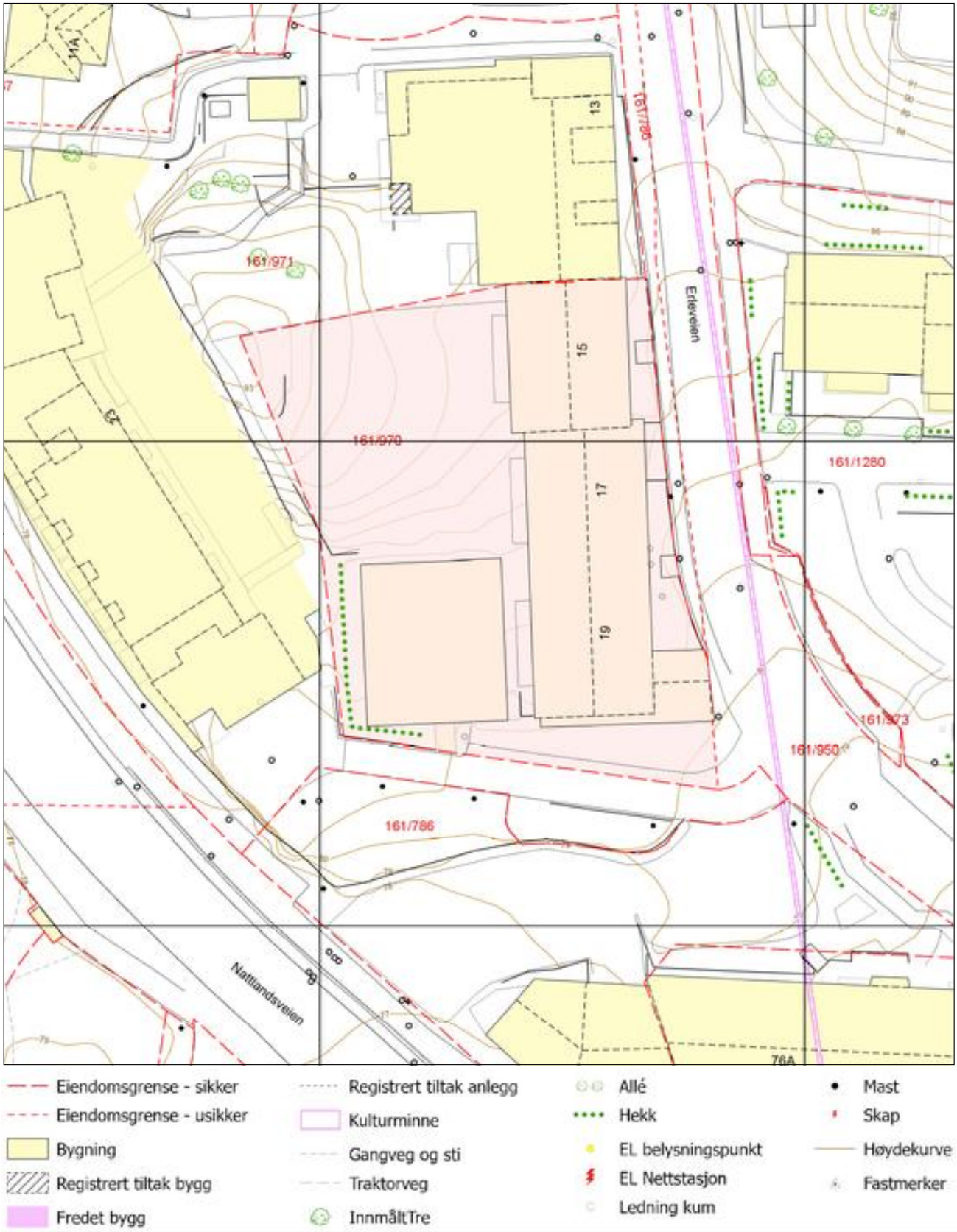
INNTEKTER		
Leieinntekter bolig og parkering	1 232 000	
Provisjonsinntekter/vaskeri	1000	
	1233000	1233000
UTGIFTER		
vedlikeholdsutgifter	20000	
Lys, varme fellesarealer	60000	
Styrehonorar/lønn m/arb.avg.	67000	
Eiendomsavgifter/skatter	330000	
Revisjon	17000	
Administrasjon	33000	
Regnskapsførsel	46000	
Forsikringspremie	145000	
Kabel tv	137000	
Avdrag på lån	56000	
Andre kostnader/gebyrer	1000	
	912000	912000
		321000
FINANSKOSTNADER		
Renteinntekter	0	
Renteutgifter	288000	288000
overskudd		33000

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/970/0/0
Adresse: Erleveien 17, 5096 BERGEN m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/970/0/0
Adresse: Erleveien 17, 5096 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/970/0/0
Utlistet 22. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260862967	Grunneiendom	0	Ja	1 849,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60510000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.10.2013	200707267	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60510000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	49,6 %
60510000	1690 - Annet uteoppholdsareal	29,5 %
60510000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	18,0 %
60510000	2011 - Kjøreveg	2,2 %
60510000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,7 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
60510000	570 - Bevaring kulturmiljø	44,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	2,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
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	62,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,3 %

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	100 - Byggeområde	100,0 %
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	< 0,1 % (0,2 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10470000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER	3	-
62400000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3	201113982
10720000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	4	-
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/974	300744734-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.03.2026	202515649

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 22. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

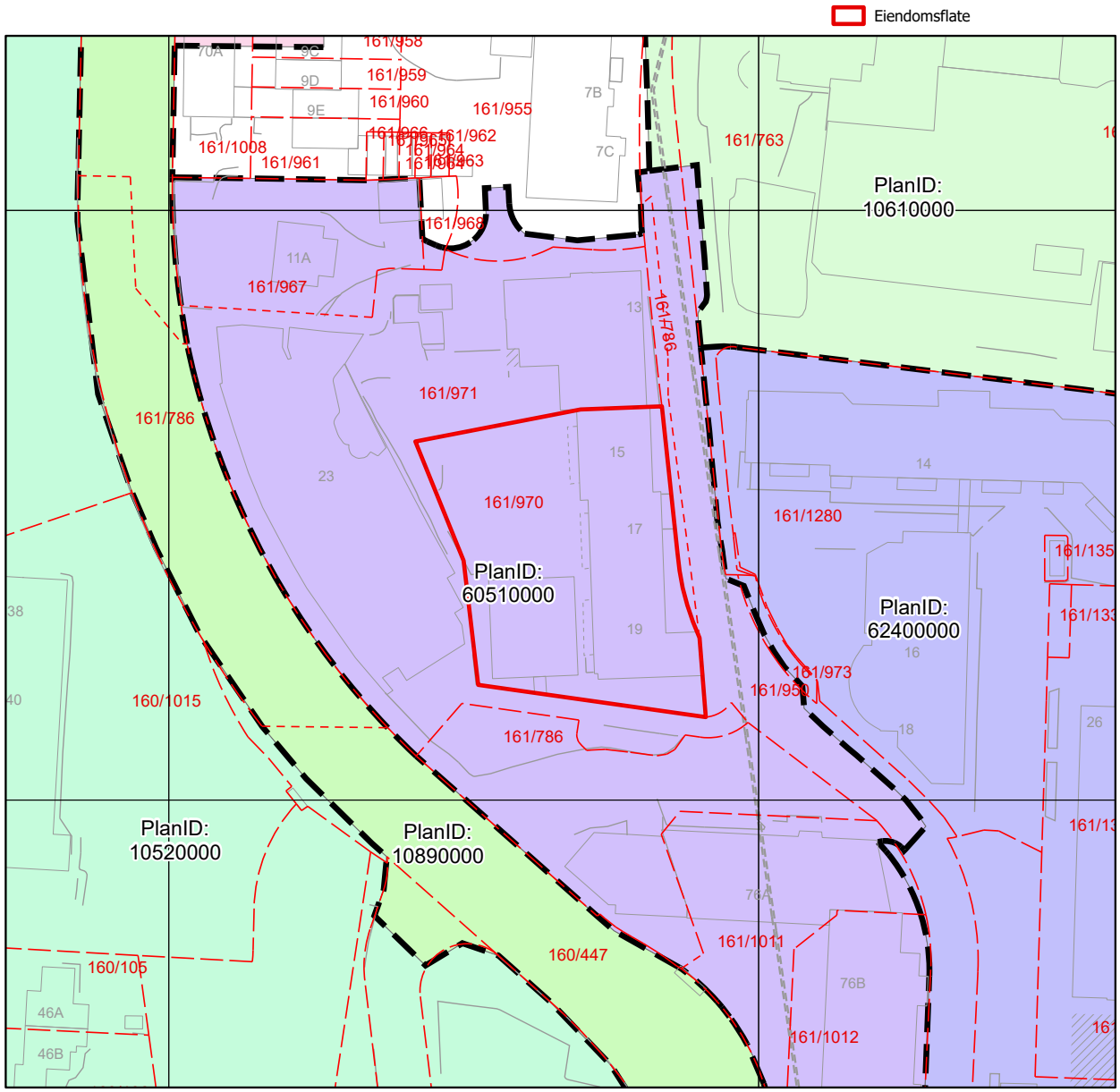
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/970
Dato: 22.06.2026 Adresse: Erleveien 17 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 60510000



Reguleringsplan på grunnen

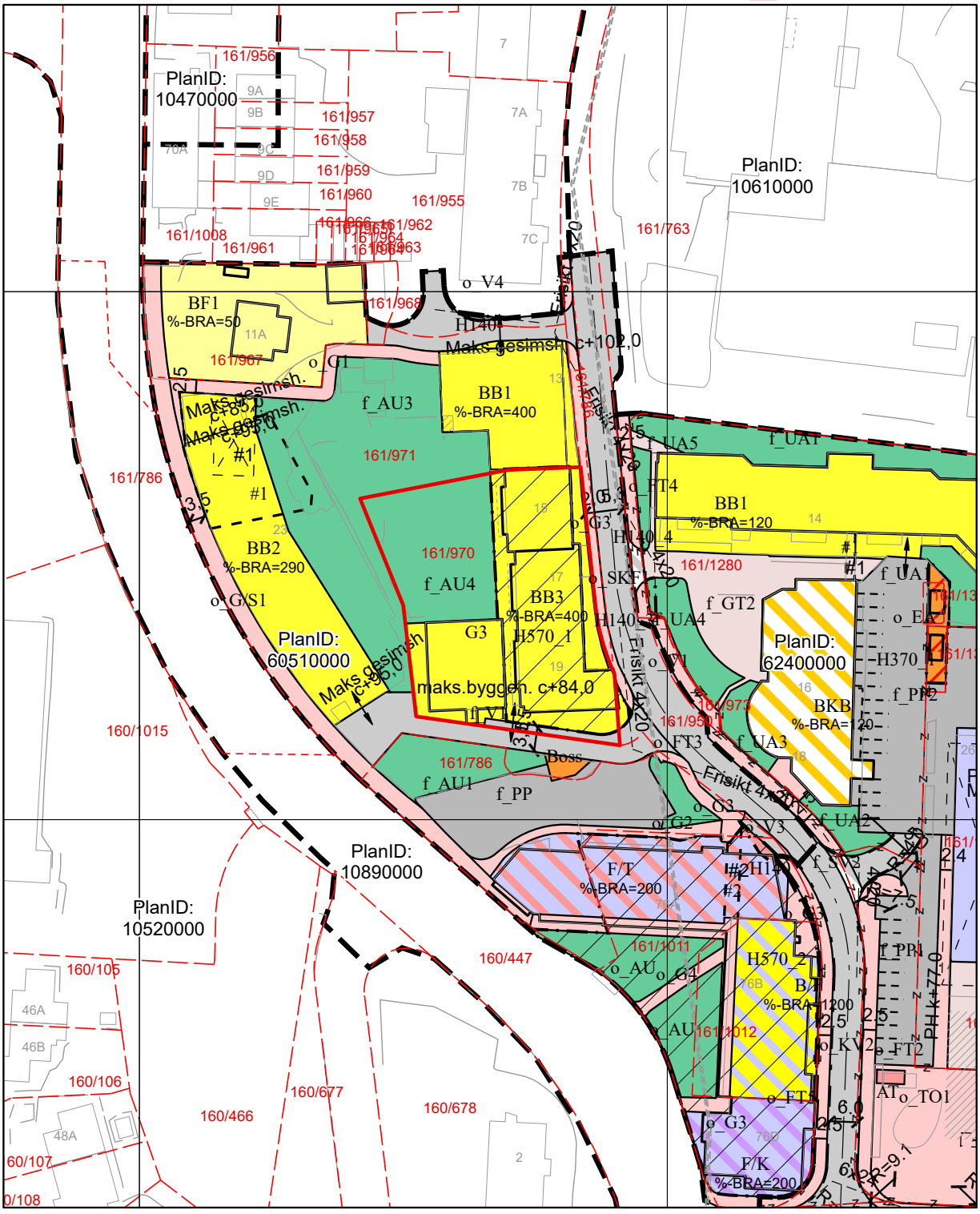
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/970
Dato: 22.06.2026 Adresse: Erleveien 17 m.fl.

PlanID(er): 60510000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

1150 - Forretninger

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1510 - Energianlegg

1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1801 - Bolig, forretning

1810 - Forretning, kontor

1814 - Forretning, tjenesteyting

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

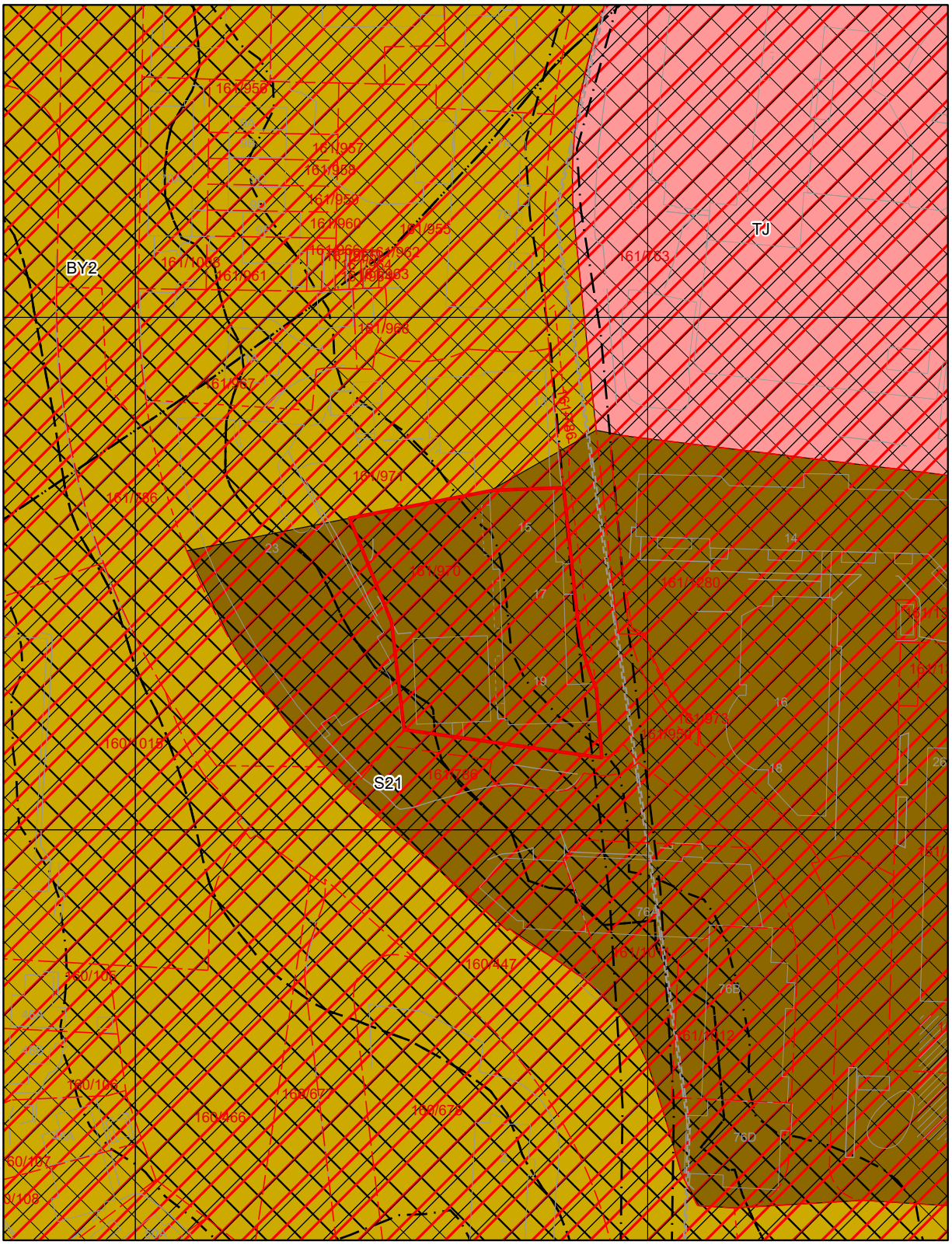
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/970
Adresse: Erleveien 17 m.fl.

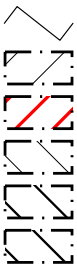
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Tjenesteyting

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

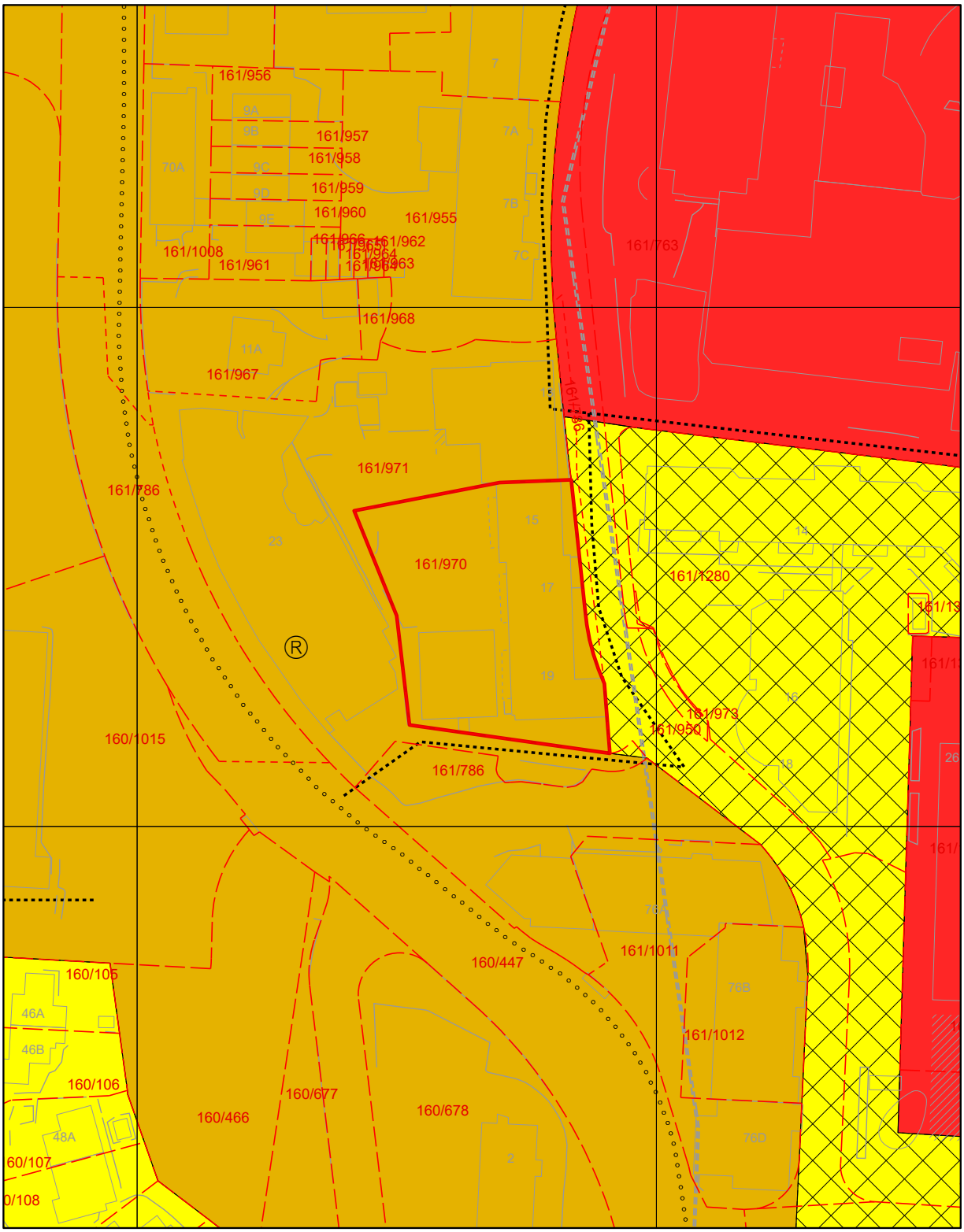
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.06.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/970
Adresse: Erleveien 17 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

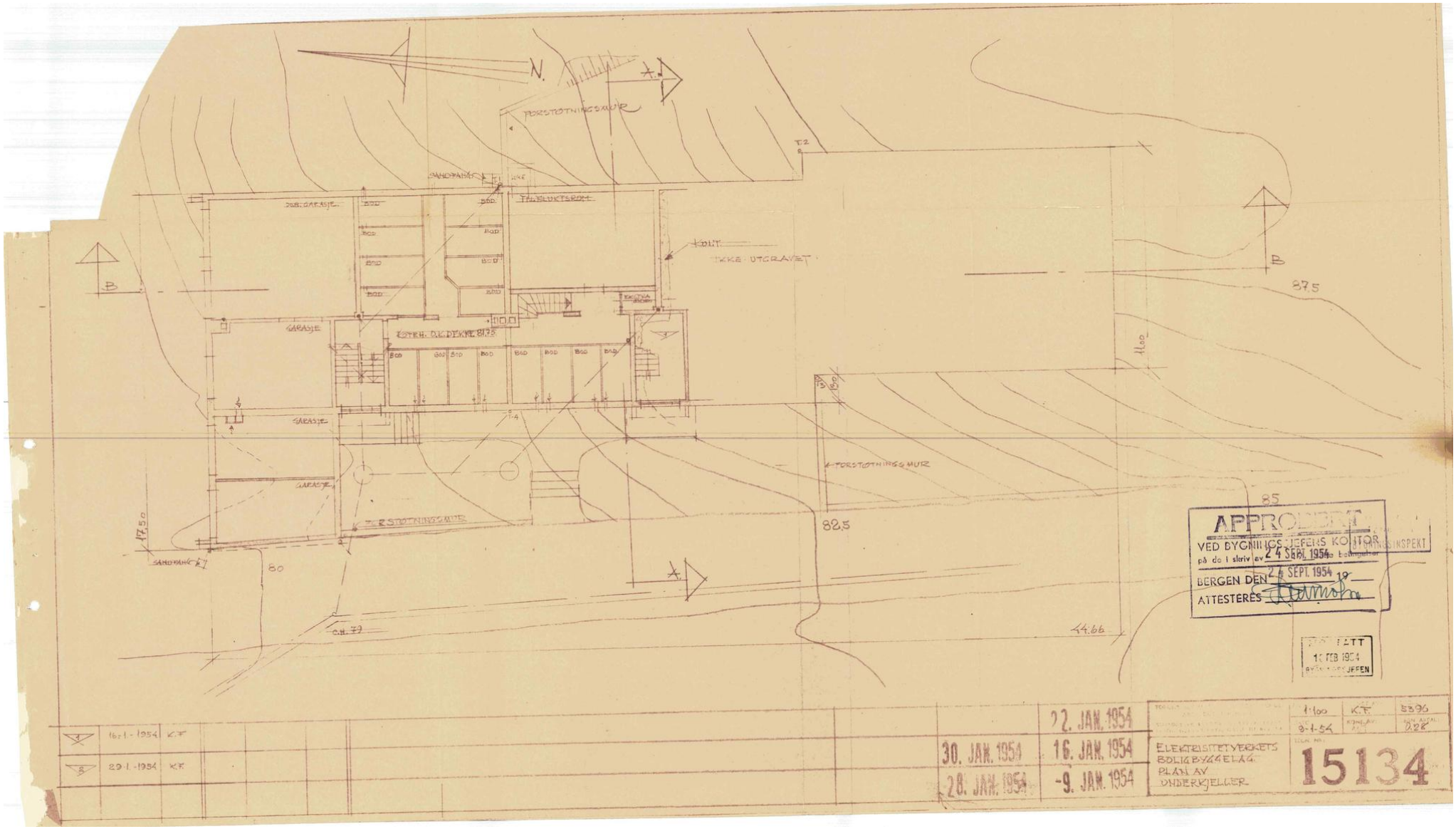

Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

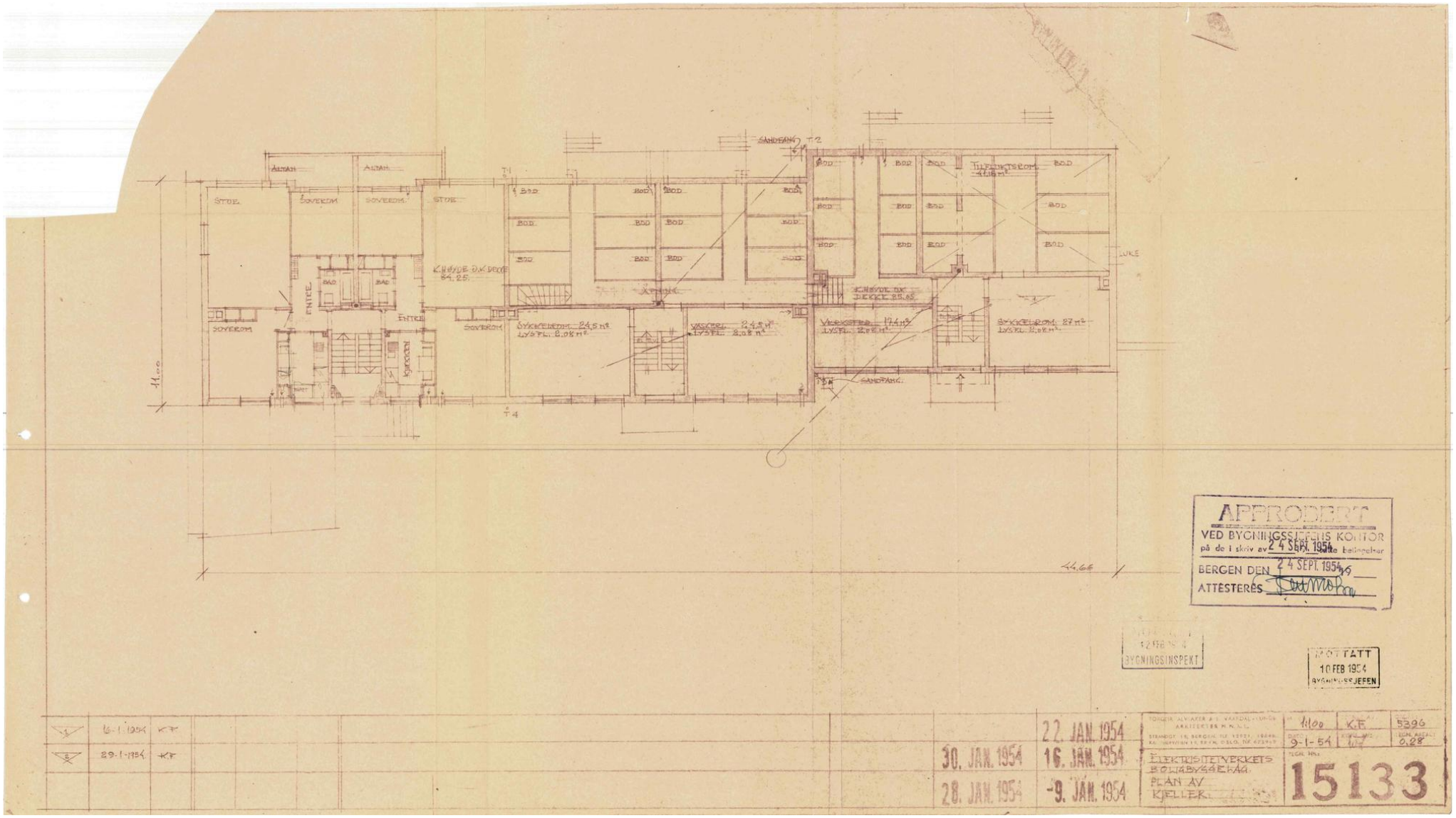
Byggeområde (N)

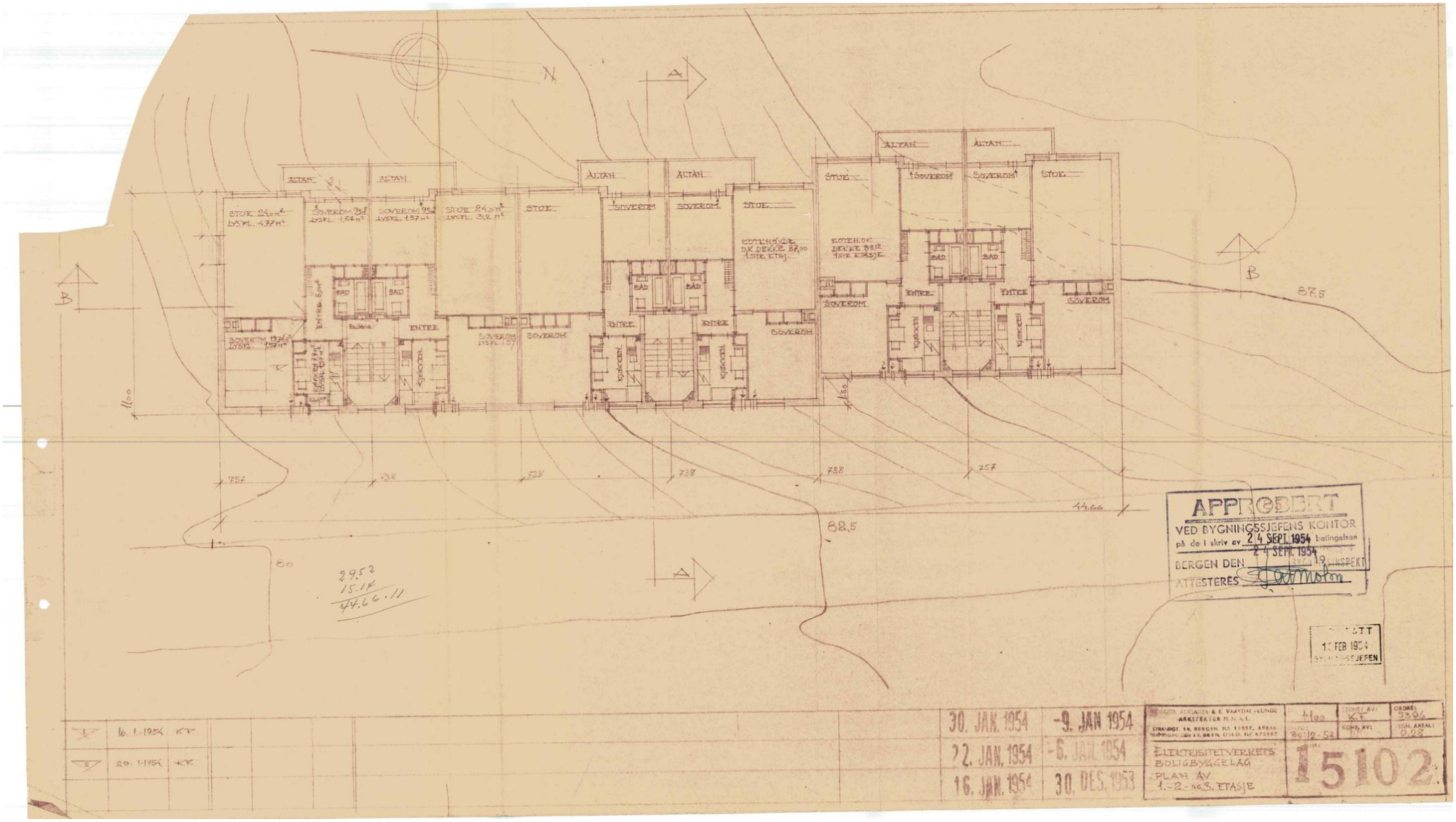
Boligområde (N)

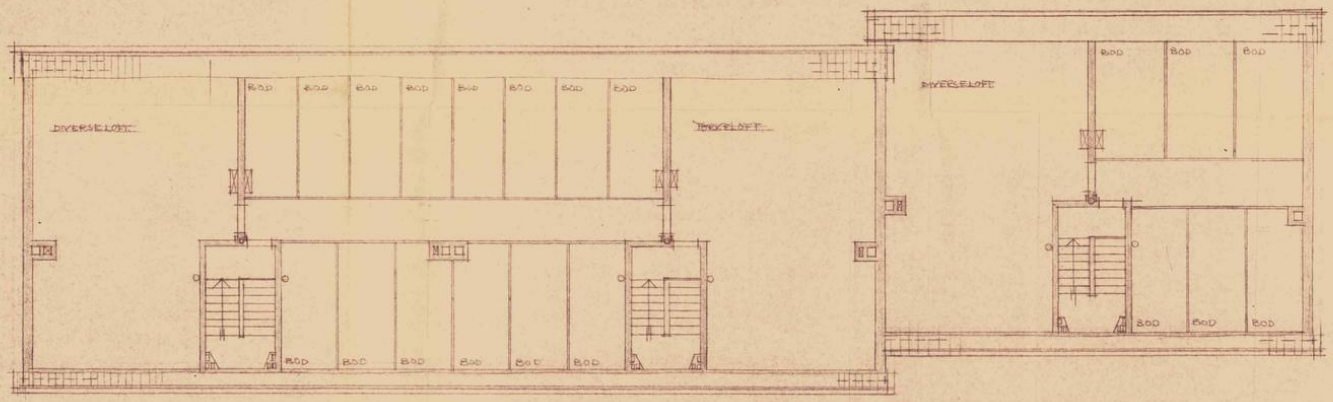
Offentlig bebyggelse (N)



A	16-1-1954	K.F	22. JAN. 1954		1:100	K.F	5396
B	29-1-1954	K.F	16. JAN. 1954		8-1-54		0.28
			30. JAN. 1954	-9. JAN. 1954	ELEKTRISITETSVERKETS BOLIGBYGG 4 ELAG. PLAN AV UNDERKJELLER		15134
			28. JAN. 1954				


ALTAN
ALTAN
STUE
SOVEROM
SOVEROM
STUE
BOD
BOD
BOD


ALTAN
STUE 24,0 m²
LYSFL. 4,37 m²
SOVEROM 9,5 m²
LYSFL. 1,57 m²
SOVEROM 9,5 m²
LYSFL. 1,57 m²
STUE 24,0 m²
LYSFL. 3,2 m²
STUE
SOVEROM
SOVEROM
STUE
KOMBINASJONSDEKKE 84,00
1 STE ETG).
STUE
SOVEROM
SOVEROM
STUE
BAD
BAD
ENTRE
KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
A
B
N
82,5
87,5
738
738
738
738
757
757
44,66
29.52
15.14
44.66.11
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 24 SEPT. 1954 betingelsen
BERGEN DEN 24 SEPT. 1954
ATTESTERES
16. 1. 1954 K.T.
29. 1. 1954 K.T.
30. JAN. 1954
22. JAN. 1954
16. JAN. 1954
-9. JAN 1954
-6. JAN. 1954
30. DES. 1953
ARKITEKTER M.N.A.L.
1:100
30-12-52
K.T.
3306
9,23
ELEKTRISITETSVERKETS
BOLIGBYGGELAG
PLAN AV
1.-2.-3. ETASJE
15102



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 24 SEPT. 1954 nevnte betingelser
BERGEN DEN 24 SEPT. 1954 19
ATTESTERES

BYGNINGSINSPEKT

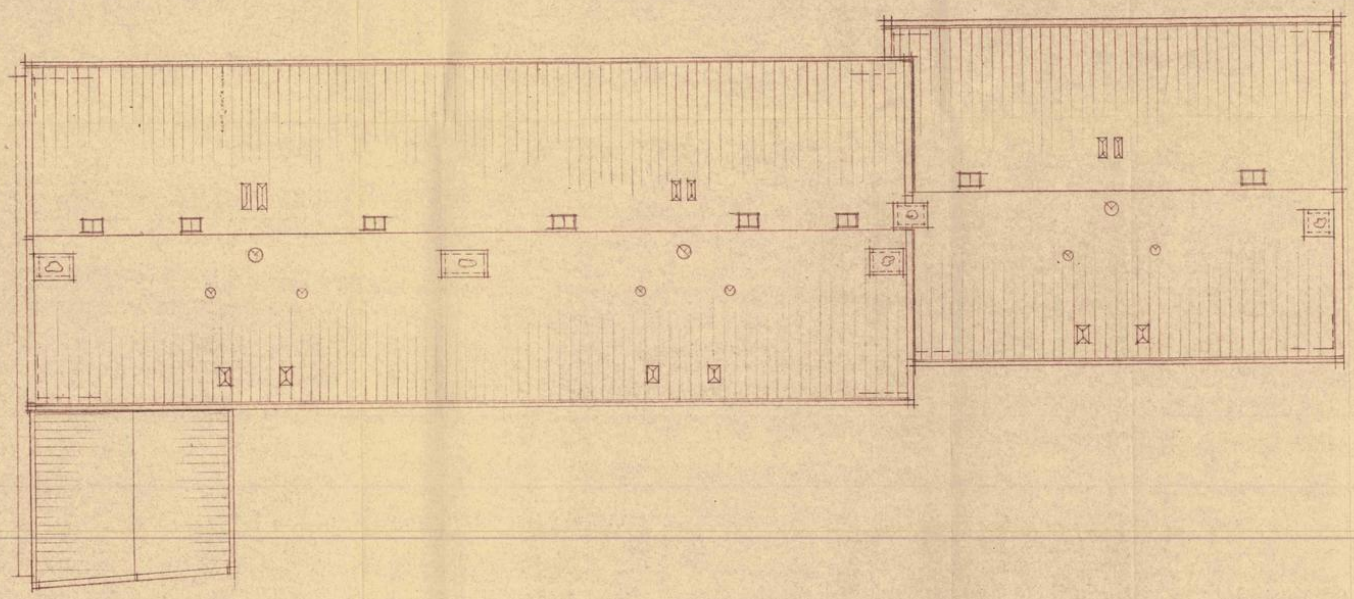
MOTTATT
10 FEB 1954
BYGNINGSSJEFEN

TORGEIR ALVSAKER & L. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L.
STRANDGT. 1 B, BERGEN, TLF. 12922, 19848.
KAMPEN TERRASSEN 1 B, BRYN, OSLO, TLF. 672963

M 1:100
TEGNET K.T.
ORDRE 5906
DATO 3-2.1954
KONF. AV:
TEGN. ADRESS 0.28

ELEKTRISITETSVERKETS
BOLIGBYGGELAG
LANDÅSVEIEN 51
LOFTSPLAN

TEGN. NR.
15232



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 24 SEPT. 1954 nevnte betingelser
BERGEN DEN 24 SEPT 1954
ATTESTERES

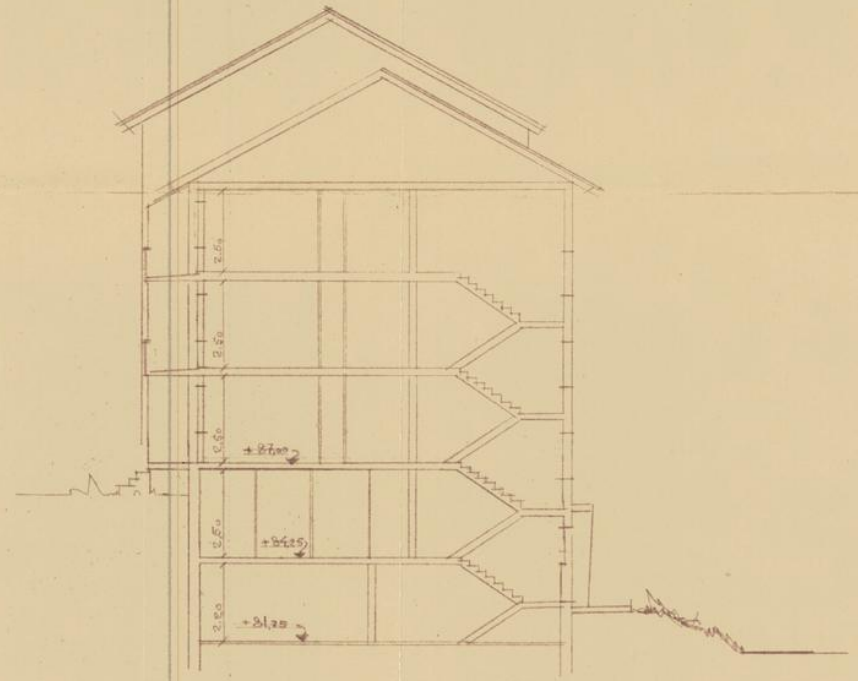
MOTTATT
12 NOV 1954
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
10 FEB 1954
BYGNINGSSJEFEN

	1:100	K.F.	5396
	3-12-1954		0.28

ELEKTRISITETSVERKETS BOLIGBYGGELAG
LÅNDASVEIEN 51 X.
TAKPLAN.

15233



SNITT A-A

APPROBERT
D BYGNINGSSJEFENS KONT
do i skriv av 24 SEPT 1954 tte beting
RGEN DEN 24 SEPT 1954
TESTERES

BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
10 FEB 1954
BYGNINGSSJEFEN

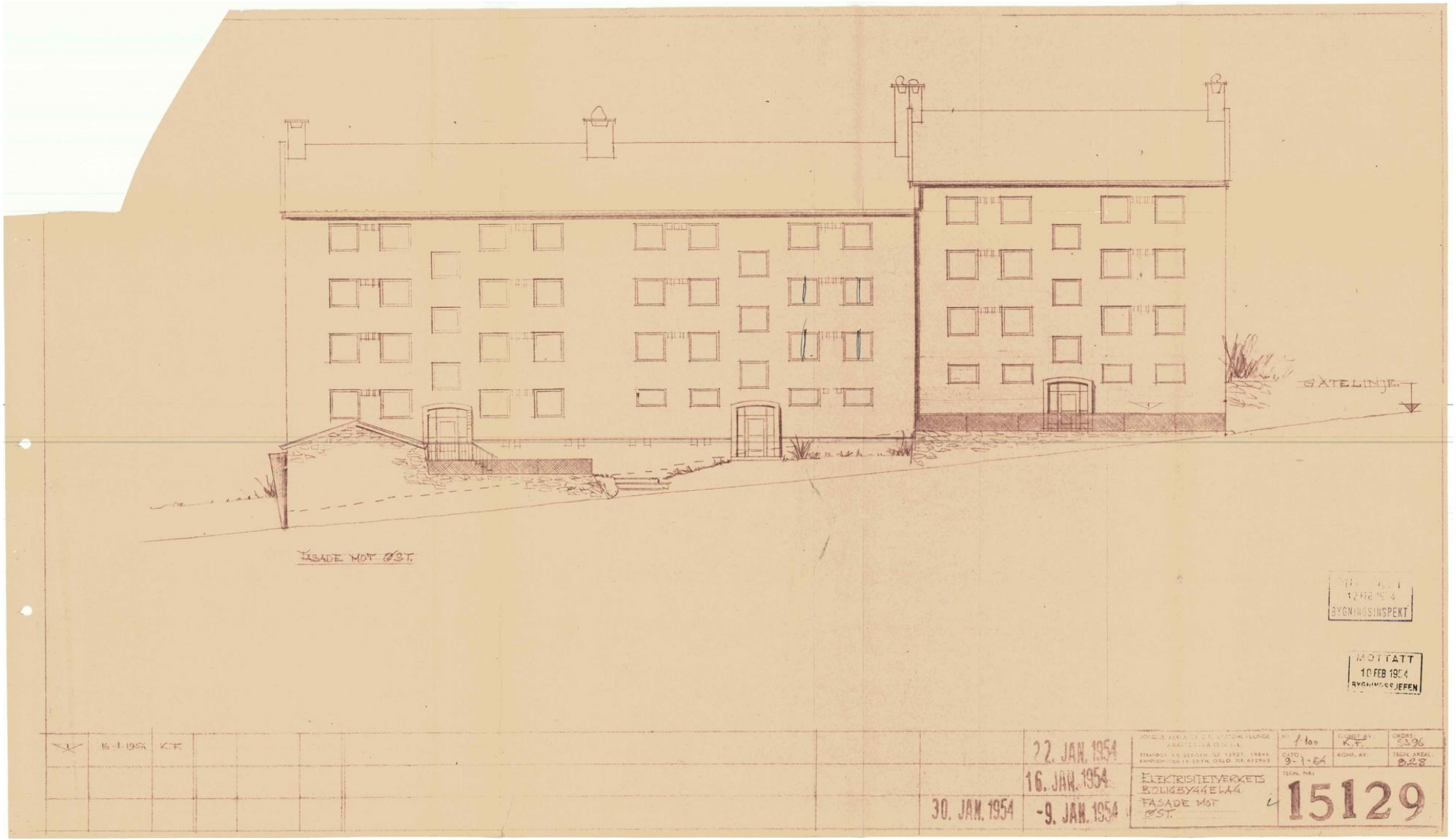
22. JAN. 1954
16. JAN. 1954
30. JAN. 1954 - 9. JAN. 1954

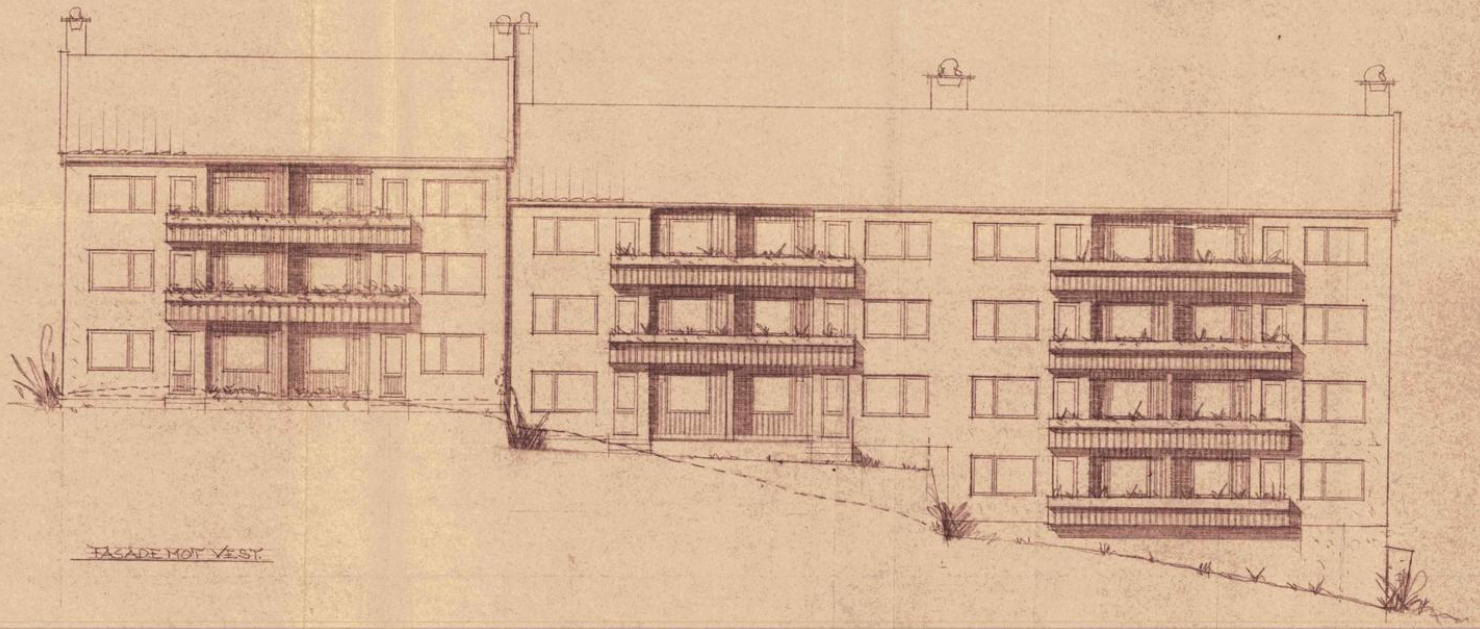
TORGER ALVIKER & E. VANDAL-LUDE
ARKITEKTER M.N.A.L.

M. 1:100 | TEGN. K.T. | ORDRE 5396
DATO 9-1-54 | KONT. AV: | TEGN. AREAL 0.13

ELEKTRISITETSVERKETS BOLIGBYGGELAG.
SNITT

TEGN. NR. 15132


GÅTELINJE
FASADE MOT ØST.
BYGNINGSINSPEKT
MOTTATT
10 FEB 1954
BYGNINGSSJEFEN
16-1-1954 K.F.
22. JAN. 1954
16. JAN. 1954
30. JAN. 1954
-9. JAN. 1954
ELEKTRISITETSVERKETS
BOLIGBYGG ELA4
FASADE MOT
ØST.
1:100
K.F.
5336
9-1-54
15129



FASADE MOT VEST.

APPROBERT
VED BYGNINGSRÅDETS KONTOR
på de i skriv av 24 SEPT. 1954 nevnte betingelser
BERGEN DEN 24 SEPT. 1954
ATTESTERES

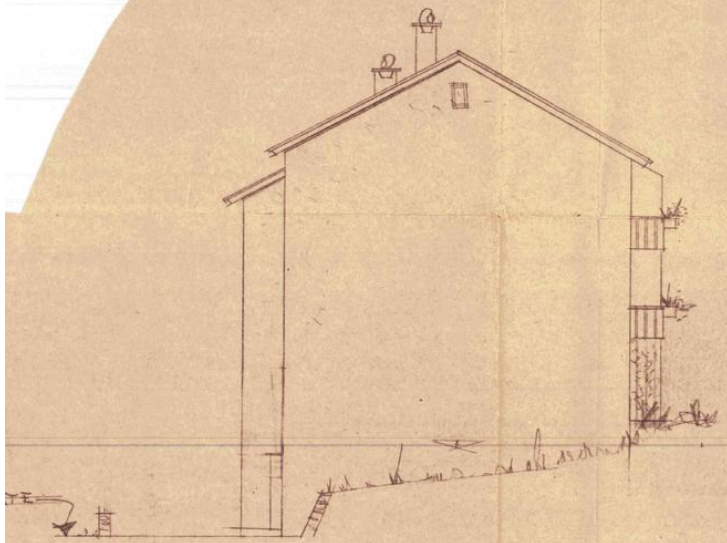
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
10 FEB 1954
BYGNINGSKONTORET

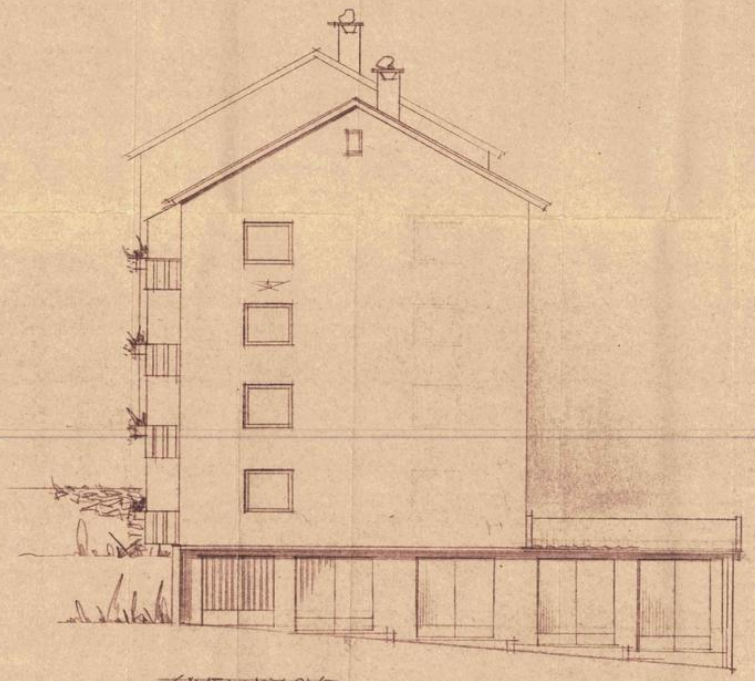
22. JAN. 1954
16. JAN. 1954
-9. JAN. 1954
30. JAN. 1954

ELEKTRISITETSVERKETS BOLIGBYGGELAG
FASADE MOT VEST

M. 1:100
DATO 9-1-54
TEGN. NR. 15130
TEGN. AREAL 026



GAVELMOT NORD.



GAVELMOT SYD.

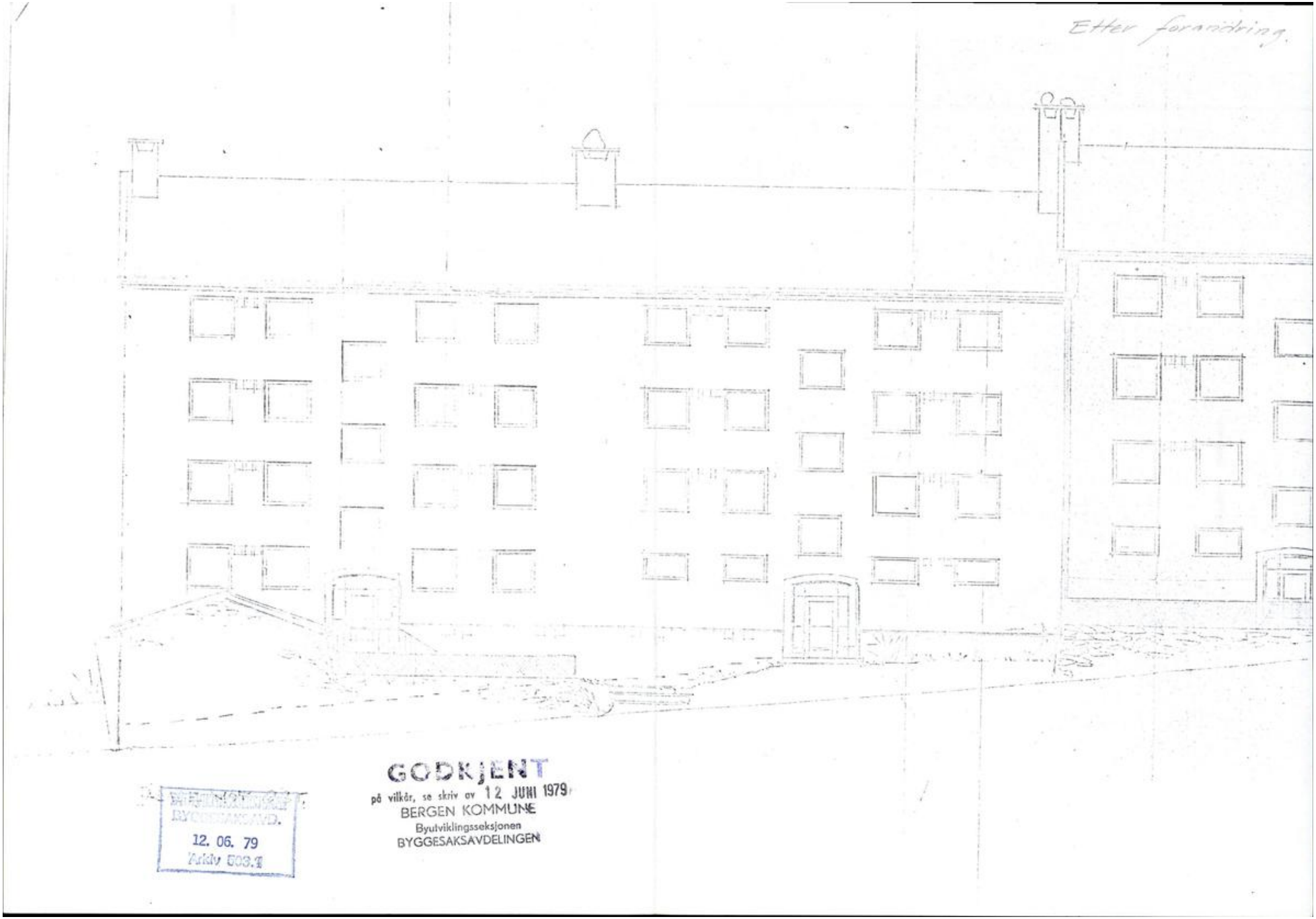
APPROBERT
VED BYGNINGSKONTOR
på de i skriv av 24 SEPT. 1954 innsendte tegninger
BERGEN DEN 27 SEPT. 1954
ATTESTERES

BYGNINGSINSPEKT.

MOTTATT
10 FEB 195[illegible]
BYGNINGSSJEFEN

1.-1954 KF				22. JAN. 1954		1:100	K.F.	5396
				16. JAN. 1954		DATO 9-1-54	KONTR. AV K.F.	0,28
			30. JAN. 1954	-9. JAN. 1954	ELEKTRISITETSVERKETS BOLIGBYGGELAG GAVLFASADER		SIGN. NR.	15131


Etter forandring.
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 12 JUNI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
12. 06. 79
Arkiv 503.1



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 12 JUNI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGNINGSRÅDET
BYGGESAKSAVD.
12. 06. 79
Arkiv 503.1

Etter forandring.



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 12 JUNI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
12. 06. 79
Arkiv 503.1

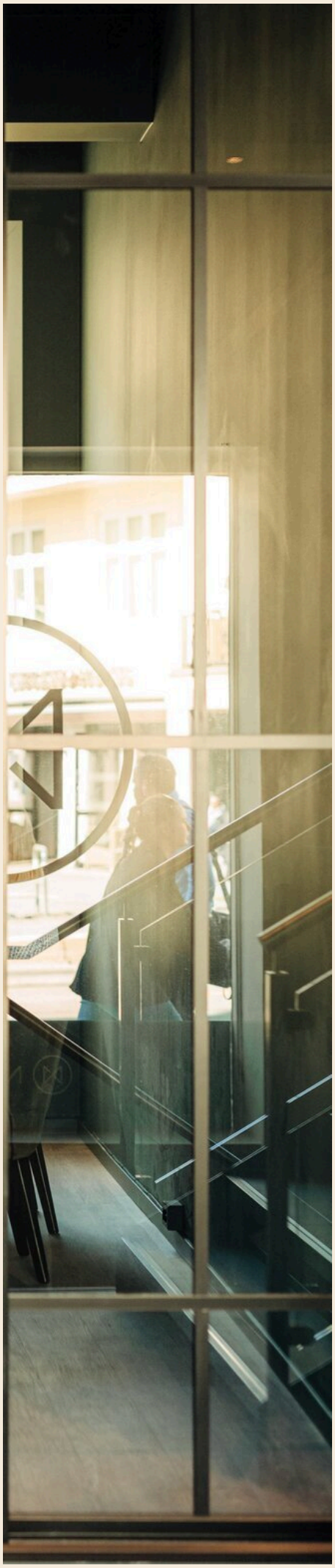
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0089/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Erleveien 17 5096 BERGEN
Matrikkel: Gnr 161, bnr 970 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Isak Bruarøy
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
i.bruaroy@nordvikbolig.no
473 52 016