PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

LERKEVEIEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lerkeveien 13
5097 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1958
BRA:	78 m^2
BRA-i:	65 m^2
Rapportdato:	21.1.2026 (Gyldig til 21.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	3	0	0

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909
Lerkeveien 13
5097 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39273

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 pga fallforhold og ufagmessig utførelse.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 pga slitasjeskader på servant.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.1.2026	**21.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Helene Onarheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Sigurd Grøteide**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lerkeveien 13, 5097 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**161**	Bruksnr:	**819**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**9**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1958** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Parkett på ett soverom og ellers laminat.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING

Ildsted i stue. Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad og kjøkken.

VENTILASJON

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Gjennomført rørfornying.	Nei
2017	Nye vinduer (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2005	Pusset opp bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**65**	**65** Romfordeling: - Entré: 5,3 m² - Soverom 1: 8,1 m² - Kjøkken: 10,8 m² - Bad: 3,8 m² - Stue: 22,1 m² - Soverom 2: 10,4 m² - Walkin closet: 1,2 m² Takhøyde stue: 2,49m 3,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**8**
Loft	**5**	**0**	**5** Romfordeling: - Ekstern bod: 5,0 m²	**0**	**0**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Romfordeling: - Ekstern bod: 4,8 m² - Ekstern bod: 3,1 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**78**	**65**	**13**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 7,6 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører



Vinduer datert 2017

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Altandør med 3-lags isolerglass. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Kjøkken



Noe ugunstig plassering av stikk til ventilator.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Eldre innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn

Alminnelig slitasjegrad.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Innvendig og synlig avløpsrør på kjøkken og bad er av plast. Øvrig anlegg er ukjent men vert gjenstand for rørfornying i nyere til (Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.)

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
TG 1 er satt med hensyn til opplysning om nylig gjennomført rørfornying.

6.6 Vannledninger



Rørfordelerskap på bad.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Røranlegg («rør i rør» vannforsyning) kan antas å være etablert ifm oppussing av bad i 2005, men dette er ikke dokumentert.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap i felles gang

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2024:
- Ny kurs til Varmtvannsbereder
- Montering av 2stk stikkontakter
- Montering av 2stk dimmere

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utover overnevnte.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med type sikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Ny kursfortegnelse må utarbeides.

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2022

Størrelse

101 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Registreres aktivt avtrekk fra hhv bad og kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

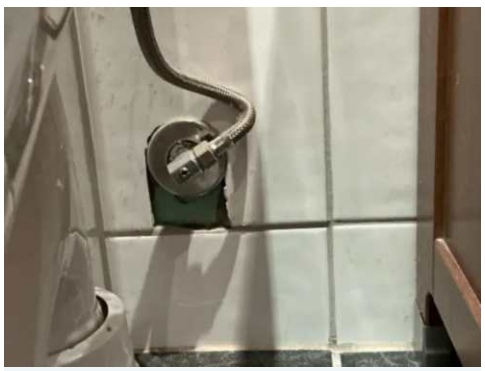
6.10 Våtrom: Bad



Krakelering i servant.



Sluk



Ufagmessig utførelse og eksponert membran.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.
Ikke dokumentert omfang av oppussing.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Fallforhold:
10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
God oppkant ved dør (ikke mulig å verifisere evt oppbrett på membran ved dør uten demontering av terskellist)
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Overflater fremstår ellers i alminnelig god stand alder tatt i betraktning.
Registreres dog en ufagmessig utførelse av veggflis ved vannuttak til toalett (TG 2)
- Kan tyde på at arbeidet er utført av ufaglært.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Dette grunnet alder på badet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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 denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker (TG 2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjdører i glass
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Servant fremstår slitt med krakelering i overflate (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fungerer med dette avviket.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking mot dusjsone/våtsone vurderes som risikofylt grunnet antatt stående plantevern samt betongvegg fra stue. Hulltaking er derfor ikke gjennomført. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74260017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Onarheim	Sigurd Grøteide

Gateadresse
Lerkeveien 13

Poststed	Postnr
BERGEN	5097

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: Borettslag

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260017

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2023: I forbindelse med rørfornying i regi av borettslaget ble toalett tatt bort for å få tilgang til rørene. (Svalland VVS) 2026: Silikonfuge rundt sluk i dusj er skiftet ut. Ingen kontakt med membran under arbeidet. (egeninnsats).
Arbeid utført av	Svalland VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying av alle rør i borettslaget.
Arbeid utført av	Olimb Rørfornying Holding AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært gropdannelse i skorstein. Utbedret i 2022 av Murmester Tore Salbu AS, i regi. av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I boligen har det vært observert skjeggkre. 1 levende i høsten 2023 og 1 dødt sommer 2025. Borretslaget har satt ut feller i regi av PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS i oktober 2024 og juli 2025, og det har oss bekjent hatt god effekt.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Lagt opp ny kurs med egen sikring og trukket kabel til VVB. - Montert dimmere og stikkontakter etter oppussing stue. August 2024.
Arbeid utført av	Smart elektronikk AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260017

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satte inn nye vinduer på loft vinteren 2024.
Arbeid utført av	Laksevåg bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Andre beboere har observert skjeggkre i andre leiligheter i borettslaget og i fellesareal. Det er satt ut feller i fellesareal i 2024 og 2025. Fellene har hatt god effekt så vidt vi kjenner til.

Document reference: 74260017

Tilleggskommentar

Det er god trekk i skorstein, men siden det er en eldre blokk, må man passe på undertrykk hvis man kjører kjøkkenvifte for å unngå røyknedslag via. peisovn.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74260017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Onarheim	c8c38b8cfb32abb7c8552 63e4edb340c870036c7	18.01.2026 19:53:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Grøteide	afbb3f3149088a2a855da7 e6ffde2ae86361b065	18.01.2026 10:06:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260017

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

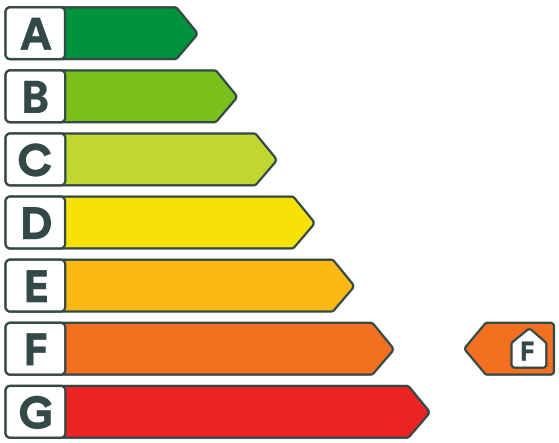
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Lerkeveien 13, 5097 BERGEN**	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246338**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139249755**
Gårdsnummer **161**	Bruksnummer **819**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **268,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 500 kWh**

Lerkeveien 13, 5097 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Lerkeveien 13

Nabolaget Landåslien - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Landås	9 min
Bunnpris Lindvik	10 min

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	17 min
Apotek 1 Nattland	11 min
Sletten Vinmonopol	17 min

SPORT

Baune stadion	5 min
Landåshallen	7 min
Feel24 Landås	8 min
MOVA Landås	15 min

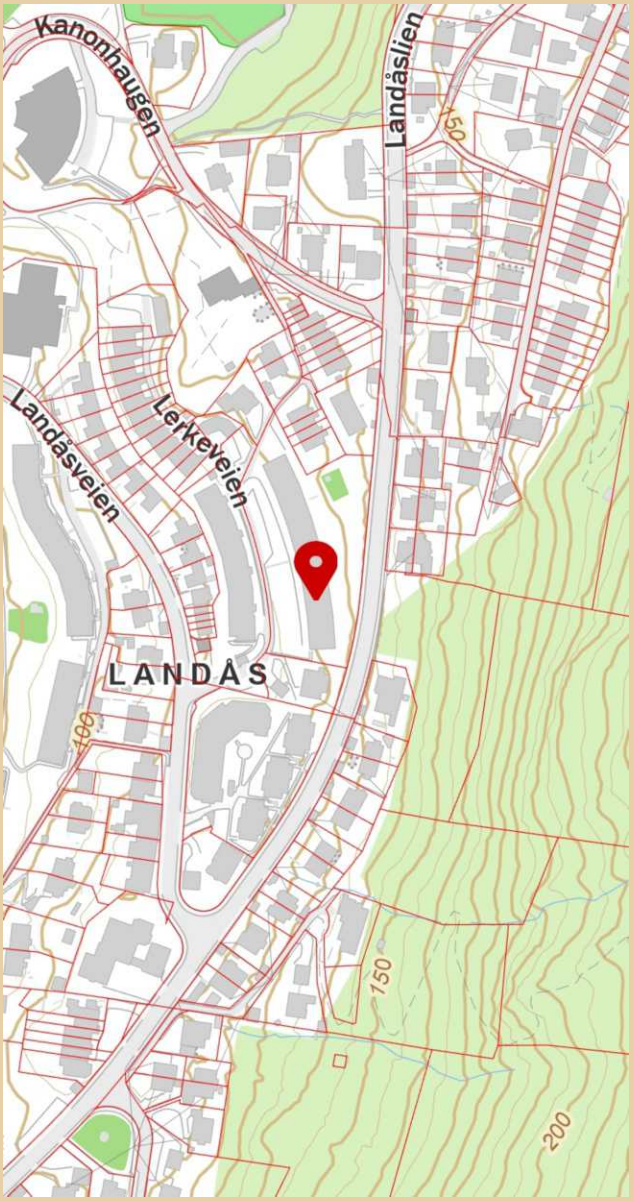
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lerkeveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, altandør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer. Minimum 2 andre medlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.
Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr. borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

Leveres ved inngangen

FULLMAKT

Generalforsamling 2025, Lerkeveien borettslag 11 - 21

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

(kryss av for det som passer)
___ Jeg møter som andelseier.

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

Jeg gir derfor min fullmakt til:
Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun èn fullmakt pr. deltager.

LERKEVEIEN BORETTSLAG
11 - 21
INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

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

DAGSORDEN:

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

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

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

Lerkeveien Borettslag
for styret

Nils Ottar Rosvold
styreleder

Rapport fra styret for 2024
LERKEVEIEN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning:

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

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

2.2. Møtevirksomhet

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

Tre av sakene har vært godkjenning av nye andelseiere.

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

På BOB sin generalforsamling i 2024 deltok ingen fra styret.

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

1. Elbil lading.

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

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

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

Månedlig kostand for elbilparkering

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

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

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

På grunn av begrenset kraftkapasitet i borettslagets anlegg, vil ladekapasiteten være tilsvarende lading i vanlig enebolig. I tilbudet som ble gitt fra Bergen Elektro Team AS foreslås det etablering av to ladestolper som hver har to ladeuttak. Med denne løsningen vil effektuttaket være;
2,3 kW med to biler tilkoblet, 4,6 kW med en bil tilkoblet.
Se eksempel under.

Opplading av tom Nissan Leaf 40 kWt: 40 kWh/4,6 kW = 9 timer.
Opplading tom Tesla 100 kWt: 100 kWt/4,6 kW = 22 timer.

Hvis to biler er tilkoblet vil denne tiden dobles.

Beboere som finner dette interessant bes ta kontakt med styret.

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

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

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

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

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

Det blir trolig feiing vår 2025.

5. Regnskaper og tertialrapporter.

Styret har gjennomgått og behandlet borettslagets regnskaper og tertialrapporter.

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

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

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

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

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

7. Fellesvaskeri.

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

8. Skadedyr.

Styret valgte i 2022 å avslutte avtalen med Anticimex.
Lerkeveien borettslag legger selv ut musefeller med peanøttsmør.
Ikke aktivitet i feller så ikke noe problem.
Februar/mars 2025 legges det ut feller mot skjeggkre i alle leiligheter samt i fellesområder. Dette for å se om det er et problem i borettslaget. Det vil bli gitt ut skriv etter testperioden hva resultatet ble.

9. Brannslukningsapparater.
I mars 2022 ble alle brannslukningsapparat byttet ut i alle leiligheter samt i fellesområder. Det er seks liter AB skum apparat levert av Teknisk Industrivern AS. Skumapparater må byttes ut hvert femte år, dvs. neste utskiftninger er mars 2027.
Til info har alle leiligheter i tredje etg. branntau for evakuering.

10. Utbedring av avløpsrør mot Bergen Kommune sine rør i Lerkeveien.
Olimb Rørfornying AS avd. Bergen har mars 2022 utbedret avløpsovergang mellom Lerkeveien Borettslag og Bergen Kommune. Kum i plen til høyre for hovedtrapp er nå «blindet», dvs. ikke lenger i bruk. Lagt ned strømpe som går fra kum framfor nr. 17 til kum i Lerkeveien bilvei. Dette etter pålegg fra Bergen Kommune.
Til info har Olimb på vegne av Bergen Kommune i mars 2024 utbedret nedi kummer i Lerkeveien mot Landåsvegen. Dette for å sikre bedre drenering ved vårsmelting/mye nedbør. Jobben ble utført i offentlig vei og Lerkeveien borettslag fikk ingen kostnader ifm. denne jobben.

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

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

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

13. Ventildeksler.
Alle ventiler har fått deksler montert i mars 2023. Dette for at ikke fugler og mus med mer skal få mulighet til å ha rede/hi inni ventiler. Ventildeksler på bakkenivå bak blokk skal forebygge at smådyr skal komme inn i bygget. Dekslene vil samtidig sikre god lufting/ventilasjon.

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

15. Avløpsrør, VVB, aquastopp/vannvakt og stoppekran – status.
Lerkeveien Borettslag er fra 1959 så alle VVS-rør er gamle.
Vi så fra andre borettslag at når slike rør byttes/rørfornyes så innebærer det stort inngrep. Det er viktig med god planlegging, høre med flere fagfolk, erfaring fra andre borettslag med mer. Styret planla godt for å få klarhet i hva som måtte og burde gjøres.

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

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

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

Nils Ottar Rosvold var prosjektleder for Lerkeveien borettslag.

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

de inn 100 liter VVB. Alle leiligheter har nå aquastopp/vannvakt. Alle leiligheter har nå stoppekran.
Siste vannskade før rørfornying, 2023, var i 2016. Vi har før 2016 hatt noen gamle VVS som først ble byttet når de begynte å lekke og resulterte i forsikringssak. Flere har da vært 20+ år og uten tilsyn. Dette er grunnen til at styret ønsket å bytte ut VVB. Bidrar til å holde forsikringspremie lavest mulig. Vi gjorde tilsvarende i sikringsskap for ca. 12 år siden. Da byttet vi ut alle skrusikringer slik at alle har automatsikringer.

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

16. Påkrevd og anbefalt utbedring av skorsteiner.
Blokken er fra 1959 og våre 12 skorsteiner er murt opp med teglstein. Blokken er vel 60 år, og våre skorsteiner krevde følgende arbeid:
- Det var et rør i skorstein, høyre side nr. 11, som nå er fjernet.
- Det har vært usikkert hvilken side feieluke på loftene skulle bli på, så på motsatt side av feieluker er teglstein ikke lagt opp på kryss og der har fugene fått mye slitasje. Dette har forårsaket gropdannelse og sotansamling.
Arbeid utført høst 2022 av Murmester Tore Salbu AS for kr. 57 500,-.

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

18. Utskiftning av Velux vinduer på loft.
I tidsrommet januar til mars 2024 har Laksevåg bygg byttet ut Velux takvinduer på loft. De har også utbedret lekkasje i trappehusvindu i inngang nr. 21 og lekkasjer i bly rundt skorsteiner. De har byttet ut knust takstein. Sjekket takrenner og snøfangere. Kostnad kr. 735 000,-.
De antar at tak er forsvarlig de neste 10-15 år.

2.4 Saker under arbeid og planlegging i 2025

1. Egenberedskap i Lerkeveien borettslag

Dette ønsker styret å diskutere på Generalforsamling.
Veilederen er utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med OBOS og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).
Styret i Lerkeveien borettslag har HMS-ansvar, som innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier.
Styret i Lerkeveien borettslag har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel ønsker styret å bidra ved å ta initiativ og sette egenberedskap på dagsorden. Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved kriser. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp i en krise.
Viktig at beboernes bevissthet om kriser og krisehåndtering styrkes.
Vi må være forberedt på at vann- og avløp kan være ute av drift.
Vi må være forberedt på strømbrudd, og det innebærer ikke lys og for mange ingen varme.
Viktig at vi bryr oss om naboer og senker terskel for å se til at alle har det bra. Styret ønsker ikke å skremme, men ønsker at alle beboere får ett bevisst forhold til en mulig hendelse.
Noe kan beboere ha i egen leilighet, som for eks. vannflasker, tørrvarer, lommelykt, DAB radio med batterier, førstehjelpsskrin med mer.
Det er anbefalt å ha 20 liter vann pr. beboer.
Styret vurdere behov for felleslager i alle seks kjellere.
Styret ønsker å ha i hver inngang:
120 liter vann (24x5 liter), tørrvaremat, to lommelykter med batteri, en DAB-radio med batteri, 2 ullpledd, noen stoler/benker og en førstehjelpsveske. Dette plasseres i et egnet sted i kjeller på fellesområdet.
Viktige telefonnummer:
AMK 113. **BRANN** 110. **POLITI** 112. **LEGEVAKT** 116117.

2. Nøkkelfrie dørlåser.

Dagens låssystem i Lerkeveien borettslag er utdatert og tiltak vurderes.
Systemlåspakken vår er brukt opp. Tre leiligheter har ikke systemlås pga.

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

3. Facebook-side for Lerkeveien Borettslag.

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

4. Vask av stuevindu.

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

5. Vedlikeholdsplan.

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

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

6. Lerkeveien hagelag.

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

7. Dugnad.

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

som deltok. Container på 22 m3 fra Leknes Containerservice AS ble full så nødvendig hvert år.
Styret arrangerte en større dugnad på høsten hvor hele hagen ble sett over. RsV slo gresset bak blokken. Vi var flere som hadde en stor jobb med å beskjære alle busker/hekk og rake sammen gress. Gravd grøft i hage mot Lerkevei framfor nr. 13.
Fellesdugnad blir i år mandag 5. mai, tirsdag 6. mai og onsdag 7. mai.
Styret har bestilt Container på 22 m3 fra Leknes Containerservice AS.

8. Husleie 2025.

Styret besluttet å øke husleie med kr. 500,- fra kr. 5 500,- til kr. 6 000,- pr. mnd. fom 1. januar 2024.
Styret besluttet å øke husleie med kr. 500,- fra kr. 6 000,- til kr. 6 500,- pr. mnd. fom 1. juli 2024.
Styret besluttet å øke husleie med kr. 150,- fra kr. 6 500,- til kr. 6 650,- pr. mnd. fom 1. januar 2025.
Parkeringsleie uendret kr. 200,- pr. mnd.

9. RsV utfører trappevask og vaktmestertjenester.

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

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

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

10. Brøyting.

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

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

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

11. Kabel-TV & bredbånd fra Bergen Fiber.

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

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

«Januar 2024
Opprinnelig avtale hos Bergen Fiber varer fra 01.03.2021 til 01.03.2026. Dere har altså 2 år igjen av avtalen. Den var opprinnelig 539,- pr. mnd./enhet, men pga. økninger er prisen nå 595,-. Et alternativ er å videreføre avtalen med 5 år til. Det vil i praksis si 3 år, da dere allerede har vel to år igjen. Vi øker innhold for dere i ny grunnpakke. Mye mer bredbånd og TV-innhold. Her har dere opptil 100 poeng til TV.
Ny Grunnpakke utvidet FLEX M vil koste kr 529,- pr. mnd./enhet.
Vennlig hilsen
Ingar Nesse
Bergen Fiber AS»

Dette tilbudet har styret i Lerkeveien borettslag takket ja til.

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

1. Tv og internett.

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

Programarkiv.
Start forfra.

2. Tv og internett.

Internett 100/100 Mbps. (dobling ift. tidligere avtale)
Tv med 100 poeng. (dobling ift. tidligere avtale)
11 faste kanaler inkludert.
500 timer opptak.
Programarkiv.
Start forfra.

3. Kun internett.

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

Staten innfører 2022 moms på tv-/internett-tjenester og det gir oss en ekstra kostnad på kr. 216,- pr. mnd.
Vår/sommer 2025 vil vi få gjennomgang og mulighet for nytt utstyr til tv og internett. Det kommer ut eget skriv når Bergen Fiber har det klart. Før sommer 2025 er planen å ha ett beboermøte hvor vi får litt hjelp og tips om bruk av utstyret. Bergen Fiber vil da leie Landås Borettslags Velferdshus og ha enkel servering under møtet.

12. Forsikringsavtale.

Lerkeveien borettslag har siden 2009 hatt avtale hos Tryg forsikring. Styret vurderte i 2020 å bytte forsikringsselskap da årspremien de siste årene økte mer enn normal årlig prisstigning. Da Tryg forsikring fikk konkurranse fra If forsikring, reduserte de årspremien med 10,7 %. Styret valgte derfor å beholde avtalen med Tryg forsikring. De siste to år har årspremie forsikring hos Tryg forsikring doblet. Styret vil derfor etter gjennomført skjeggkreundersøkelse vurdere å hente inn tilbud fra konkurrenter og se om vi er tjent med å flytte borettslagets forsikring. Se mer info under punkt 3.2.

3. Lagets drift og økonomi

3.1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for Lerkeveien Borettslag er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggerlag (BOB).
Revisor for Lerkeveien Borettslag i 2023 har vært KPMG AS.

3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring (jfr. note i regnskap)

Borettslaget består av i alt 36 tre-roms leiligheter fordelt på tre etasjer i seks oppganger.
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for Kr. 219 640 000,- i Tryg forsikring. Bygningsindeks ble økt med 8,9 % fra 2024 til 2025.
For 2024 var den kr. 201 689 583,-. Bygningsindeks ble økt med 79,1 % fra 2023 til 2024.
Økning for 2024 er at Tryg forsikring sier de har gitt oss forsikring fra 2009 på feilt grunnlag. Loft og kjeller skal være med i beregning noe som ikke tidligere har blitt gjort. Blokken er ca. 100 meter lang, ca. 10 meter bred og har fem etasjer noe som gir 4327 m2. Endring vil Tryg forsikring melde inn så alle forsikringsselskap vil bruke samme data til å beregne årspremie. Dette for å sikre rettferdig konkurranse om kunder.
Økning for 2025 også over normal prisstigning.
For 2023 var økningen 6,8 %, for 2022 var økningen 4,0 %, for 2021 var økningen 3,3 % og for 2020 var økningen 3,5 %.

Forsikringspremie for 2025 er kr. 158 309,-, som er en økning på kr. 24 132,-/ 18,0 %.
Til info har alle leiligheter installert aquagard/vannvakt.

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

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

Forsikringspremie inkluderer naturskade samt grunnrisikobeløp.

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

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

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

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

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

3.3. Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere
I 2024 ble det omsatt tre leiligheter. De ble omsatt for henholdsvis
kr. 3 370 000,- (25.07.24), kr. 3 120 000,- (13.09.24) og
kr. 3 410 000,- (21.11.24).
I 2023 ble det omsatt tre leiligheter. De ble omsatt for henholdsvis
kr. 3 070 000,- (11.07.23), kr. 2 420 000,- (13.09.23) og
kr. 3 490 000,- (24.11.23).

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

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

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

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

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

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

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

Ingen av leilighetene innehas av juridiske andelseiere.

Grunnlag for formuesverdi på leilighet i Lerkeveien borettslag.
I 2025 har skatteetaten vurdert formuesverdien per andel i borettslaget til Kr. 3 480 000,-.

I 2023 har skatteetaten vurdert formuesverdien per andel i borettslaget til kr. 3 200 000,-.
Til generalforsamling 2024 valgte styret å levere ut ett skriv med det vi mente var reell verdi på våre leiligheter. Dette var noe lavere enn skatteetaten sin verdivurdering. Dette ønsker ikke styret å fortsette med. Rapport fra styret er så detaljert ifm. boligverdi at hver enkelt beboer som det gjelder kan føre denne saken selv mot skatteetaten.

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til regnskap.

Borettslagets lån og lånevilkår
(jfr. note i regnskap)
Lerkeveien borettslag har p.t. et annuitetslån hos Handelsbanken til;

Rest kr. 13 303 404,-	pr. 17.02.2025 som er	kr. 369 539,- pr. andel.
Rest kr. 13 332 319,-	pr. 31.12.2024 som er	kr. 370 342,- pr. andel.
Rest kr. 13 486 000,-	pr. 20.03.2024 som er	kr. 374 611,- pr. andel.
Rest kr. 9 210 561,-	pr. 31.12.2023 som er	kr. 255 849,- pr. andel.
Rest kr. 5 706 036,-	pr. 31.12.2022 som er	kr. 158 501,- pr. andel.
Rest kr. 6 076 584,-	pr. 31.12.2021 som er	kr. 168 794,- pr. andel.

Lånet er nedbetalt 30. september 2053.
Styret økte lånet;
mars 2023, med kr. 3 500 000,-, og
januar 2024, med kr. 4 200 000,-, grunnet bl.a. avløpsjobb som Olimb Rørfornying AS utførte.

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

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

innfridd i 2053. Lerkeveien borettslag har ett samlet lån.

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

Det har vært styrets ønske og plan å ikke få en husleie ute av kontroll. Derfor har styret økt husleien gradvis i mange år.
Lerkeveien borettslag har som før rørfornying en solid buffer hos BOB, ca. kr. 2 800 000,-. Dette bidrar til mange år før vi trenger å øke lånet hos Handelsbanken. Dette gir igjen forutsigbar og en husleie som kun justeres årlig for prisstigning, ca. kr. 200,- økning pr. mnd. pr. år.

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

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

Renteutvikling på borettslagets annuitetslån;

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

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

3.4. Økonomi

3.4.1. Vedlikehold

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

3.4.2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

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

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

Kommentarer til regnskapet:

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

Styret besluttet følgende;
Husleie ble fra 1. jan. 2024 økt med kr. 500,- fra kr. 5 500,- til kr. 6 000,- pr. mnd.
Husleie ble fra 1. juli 2024 økt med kr. 500,-, fra kr. 6 000,- til kr. 6 500,- pr. mnd.
Husleie ble fra 1. jan. 2025 økt med kr. 150,- fra kr. 6 500,- til kr. 6 650,- pr. mnd.
Parkeringsleie uendret på kr. 200,- pr. mnd.

3.4.3. Årets endring i de disponible midlene har i perioden vært positiv med kr. 3 687 415,-.
Den positive endringen i disponible midler skyldes låneopptak (refinansiering).
Lerkeveien Borettslag har pr. 31. desember 2024 disponible midler på kr. 2 679 650,-.
Egenkapitalen er negativ på kr. – 8 125 468,-.
(jfr. note egenkapital i regnskap)

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

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

4. Bomiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid
Styret organiserte vårdugnad 7. og 8. mai 2024. Det var mange som møtte opp, og det var en god dugnad både arbeidsmessig og sosialt.
Takk til alle som deltok. Container på 22 m3 fra
Leknes Containerservice AS ble full så nødvendig hvert år.

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

Styret vil vurdere;
Sommerfest og førjulsfest har Lerkeveien borettslag arrangert sporadisk tidligere. Dette blir vurdert av styret. Det er både viktig og hyggelig å bli kjent med sine naboer.
Bergen fiber ønsker å komme og gi litt tips om bruk av tv- og bredbånd. Dersom det er ønskelig vil Bergen fiber leie Landås Borettslags Velferdshus en kveld høst 2024. De vil holde enkel bevertning. Her vil representanter fra Bergen fiber svare på både enkle og vanskelige spørsmål angående vårt bruk av tv og internett. Invitasjon kommer ut om og når det blir aktuelt.

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

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

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

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

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

Landås, 24. februar 2025
Styret for Lerkeveien Borettslag

Nils Ottar Rosvold
styreleder

Lerkeveien Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Lerkeveien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lerkeveien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lerkeveien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Lerkeveien Borettslag

Nils Ottar Rosvold Styrets leder	Mikal Heldal Styremedlem	Tiia Maria Sørbøe Aarsæther Styremedlem
Fredrik Rommetveit Dahl Nestleder	Jenny Marie Bjørndal Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 4 - Styrehonorar

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

Note 5 - Andre honorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

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

Note 7 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Note 10 - Bygninger

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Pantstillelser

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

Note 12 - Udekket tap

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 1 år		
Opprinnelig 2023	9 300 000	
Nedbetalt tidligere	89 439	
Nedbetalt i år	9 210 561	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 25.01.2024		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	13 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-167 681	
Lånesaldo 31.12		13 332 319
Beregnet innfrielsesdato: 25.01.2054		
Sum langsiktig gjeld		**13 332 319**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 259 824

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 14 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-19 - Årsreg...

Name	Date
Bjørndal, Jenny Marie	**2025-02-25**

Identification

bankID Bjørndal, Jenny Marie

Name	Date
Dahl, Fredrik Rommetveit	**2025-03-03**

Identification

bankID Dahl, Fredrik Rommetveit

Name	Date
Aarsæther, Tiia Maria Sørbøe	**2025-02-21**

Identification

bankID Aarsæther, Tiia Maria Sørbøe

Name	Date
Heldal, Mikal	**2025-02-26**

Identification

bankID Heldal, Mikal

Name	Date
Rosvold, Nils Ottar	**2025-02-28**

Identification

bankID Rosvold, Nils Ottar

SIGNICAT

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Lerkeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: MDQKO-0P1L6-X5COF-QIBE0-2NTQK-KMQL6

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MDQKO-0P1L6-X5COF-QIBE0-2NTQK-KMQL6

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 13:20:41 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MDQKO-0P1L6-X5COF-QIBE0-2NTQK-KMQL6

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

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

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

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

Generalforsamling for Lerkeveien borettslag 2025

Sak 4. Styrehonorar

4.1. Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen øker styrehonorar fra kr. 95 550,- til kr. 99 350,-.
Begrunnet økning;
Kr 3 800,-, 4 %, som er ment å ivareta generell lønns- og prisstigning.
Det har vært en aktiv styreperiode.

4.2. Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette og utbetale for dugnad. Jenny Marie Bjørndal vil følge opp småjobb/dugnad til BOB.

4.3. Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen vedtar honorar kr. 34 222,- til styreleder,
Nils Ottar Rosvold, for dugnad og vaktmesteroppgaver. Vedtaket gjelder for perioden 1. januar 2025 til 31. desember 2025 med utbetaling april/mai 2025. Dette er i tillegg til styrehonorar.
Styret foreslår for 2025 å benytte forslag 1 fra BOB.

Dugnad/arbeid utføres av Nils Ottar Rosvold i 2025.
Totalt: 171 timer. Kr. 34 222,-.
(ca. 14,25 timer pr. mnd., ca. 3,3 timer pr. uke).
Arbeidsoppgaver:
Gå HMS sjekkrunde desember 2025. Gjør tiltak og utbedringer.
Måke snø framfor blokk, parkeringsplass og hovedtrapp.
Arrangere (planlegge oppgaver og skaffe utstyr) og gjennomføre fellesdugnader vår/høst.
Arrangere (planlegge og gjør innkjøp) og gjennomføre generalforsamling.
Beskjære trær og busker.
Grave grøfter for bedre drenering.
Rydde i avispostkasser, papirboss og inngangsparti for bl.a. gamle aviser.
Bytte lyspærer i fellesområdet.
Rydde hage og framfor blokk for boss (sigarettsneiper, snusposer, papir, tyggis med mer).

Sette ut og ta ned julepynt i vinduer inngangspartier.
Sette ut og ta inn julelys i hage framfor blokk.
Vanne og rydde i blomsterurner framfor blokk.
Sette ut og ta inn benker.
Bytte ut defekte røykvarslere.
Rydde i papirboss, skjære opp esker.
Kjøre til BIR med papirboss.
Kjøre til BIR med boss fra fellesområdet.
Sette ut og ha tilsyn med musefeller.
Sette ut og ha tilsyn med avfuktere.
Tilsyn med fellesvaskeri i nr. 15. Se til at alt virker, ikke er skader/lekkasjer samt rengjøring.
Kjøpe inn og fylle to kasser med strøsand og salt for bruk ved snø/is.
Smøre opp dørlåser og etterteite diverse løse skruer.
Følge opp og delta i flere oppgaver når har innleid arbeid, reklamasjoner og forsikringsskader.
Det kan komme uforutsette ekstra oppgaver som styreleder må ta hånd om. Dette vil være inkludert i nevnte beløp på kr. 34 222,-. Slik var det for 2024 hvor styreleder tok en stor del av jobben med hagen. Det ble da ikke utbetalt noe ekstra i dugnadspenger for det i 2024.

De fleste oppgaver bør/må utføres årlig.

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

Lerkeveien borettslag kjøper en svært begrenset vaktmestertjeneste. Dersom styret skal kjøpe flere tjenester fra RsV så koster dette ca. kr. 700,- pr. time. Det er besparende for borettslaget når egne beboere utfører oppgaver.

Dugnad:

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

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

Løsning:

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

Det er to muligheter her:

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

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

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

4.4. Styret fremmer forslag til vedtak;

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

4.5 Styret fremmer forslag til vedtak;

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

4.6. Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ha en styremiddag pr. styreperiode. Dette har vært en tradisjon i mange år.

4.7. Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utbetale kr. 300,- pr. styremøte til den i styret som holder møte.

4.8. Saker fra beboere i Lerkeveien borettslag;
Det har ikke kommet inn saker fra beboere.
Frist for innsendte saker var søndag 23. februar 2025.

Styret for Lerkeveien Borettslag, Landås 24. februar 2025

Nils Ottar Rosvold
styreleder

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

Styremedlem: Suzi Nøstdal
(For 2 år) _____

Styremedlem: Andreas Envy
(For 2 år) _____

Tiia Maria Aarsæther og Mikal Heldal ønsker ikke gjenvalg.

Lerkeveien borettslag, Landås 24. februar 2025
Valgkomitè

Bente Fasmer Mathiesen Janet Midtbø Bjørnsen

Lerkeveien Hagelag

Styret ønsker en tilbakemelding på interessen for dette.

Hva er Lerkeveien Hagelag?

- Siden 2015, regulert område til dyrking av grønt og sosialt samvær.

- Det er i dag 7 kasser. Vår 2024 ble kassene byttet ut og det ble begrenset antall i henhold til interesse. Nye kasser ble malt på dugnad.
- Styret påser at området holdes ryddig.

- Medlemmer disponerer kasse på åremål.

- Medlemmer deltar på kort dugnad i for- og etterkant av sesong.

Det er derfor ingen kostnad med å disponere kasse.

- Gjødsling vår/forsommer.

- Medlemmer i hagelaget bestemmer selv hva som dyrkes i egne kasser.

- Felleskasser er merket med sommerfugl i venstre hjørne. Her kan alle forsyne seg av blant annet mynte, nypoteter, grønnkål og jordbær.

Har du lyst på kasse?

Navn: _____ Inngang nr.: _____

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

Forslag til forbedring: _____

Registrering til;

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

Med vennlig hilsen
Lerkeveien Hagelag
v/ Randi Himle

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Lerkeveien Borettslag

Sted: Landås Borettslag Velferdshus

Dato: Tirsdag 25. mars 2025

Møtet ble åpnet av: Nils Ottar Rosvold

Til stede fra styret: Nils Ottar Rosvold

Jenny Marie Bjørndal

Fredrik Rommetveit Dahl

Tiia Maria Aarsæther – ikke tilstedes

Mikal Heldal – ikke tilstedes

Til stede fra BOB: Kristine Pedersen Fjeld

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 11

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 12

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Nils Ottar Rosvold

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Jenny Marie Bjørndal

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

e) Valg av to protokollunderskrivere

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskrivere: Randi Himle og Sigurd Grøteide

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer).

Forslag til tellekorps: Styret

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 99 350,- styrehonorar for periode 2024 – 2025.

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: Se følgende liste.

Sak 4.2

Styret fremmer forslag til vedtak;

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

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

4.3 Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen vedtar honorar kr. 34 222,- til styreleder, Nils Ottar Rosvold, for dugnad og vaktmesteroppgaver. Vedtaket gjelder for perioden 1. januar 2025 til 31. desember 2025 med utbetaling april/mai 2025. Dette er i tillegg til styrehonorar. Totalt: 171 timer. Ref arbeidsoppgaver i innkalling.

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

4.4 Styret fremmer forslag til vedtak;

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

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

4.5 Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utbetale for dekning av kjøregodtgjørelse/bompenger/parkering i forbindelse med arbeid på vegne av borettslaget.
Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

4.6 Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ha en styremiddag pr. styreperiode. Dette har vært en tradisjon i mange år.
Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

4.7 Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utbetale kr. 300,- pr. styremøte til den i styret som holder møte.
Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
styreleder	Nils Ottar Rosvold	2024 - 2026
styremedlem	Jenny Marie Bjørndal	2024 - 2026
styremedlem	Fredrik Rommetveit Dahl	2024 - 2026
styremedlem	Tiia Maria Aarsæther	2023 - 2025
styremedlem	Mikal Heldal	2023 - 2025

Forslag til kandidater:

Luzi Nøstdal, Lerkeveien 21 H0101.

Andreas Envy, Lerkeveien 17 H0201.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
styreleder	Nils Ottar Rosvold	2024 - 2026
styremedlem	Jenny Marie Bjørndal	2024 - 2026
styremedlem	Fredrik Rommetveit Dahl	2024 - 2026
styremedlem	Luzi Nøstdal	2025 - 2027
styremedlem	Andreas Envy	2025 - 2027

Forslaget ble godkjent.

6. Andre saker

Ingen innkomne saker.

Valgkomite for 2026
1. Sigurd Grøteide
2. Emilie Rimstad.

Underskrifter:

Møteleder

Nils Ottar Rosvold

Referent

Jenny Marie Bjørndal

Protokollunderskriver

Sigurd Grøtide

Protokollunderskriver

Randi Hunde

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/819/0/0
Utlistet 15. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/892	301518754	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.09.2025	202514034
161/778	139249275-1	Underbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	19.12.2025	202513103
161/844	139250117-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	23.02.2022	202219821
161/844	139250117-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	23.02.2022	202202486
161/812	301057210	-	Veksthus	Rammetillatelse	05.05.2022	202132571
161/812	301057210	-	Veksthus	Rammetillatelse	05.05.2022	202219586
161/812	13913552-2	Tilbygg	Samfunnshus grendehus	Rammetillatelse	05.05.2022	202219586
161/908	139250931-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	10.12.2025	202512797
161/908	301498851	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	01.07.2025	202512797

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 15. januar 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.

BERGEN KOMMUNE

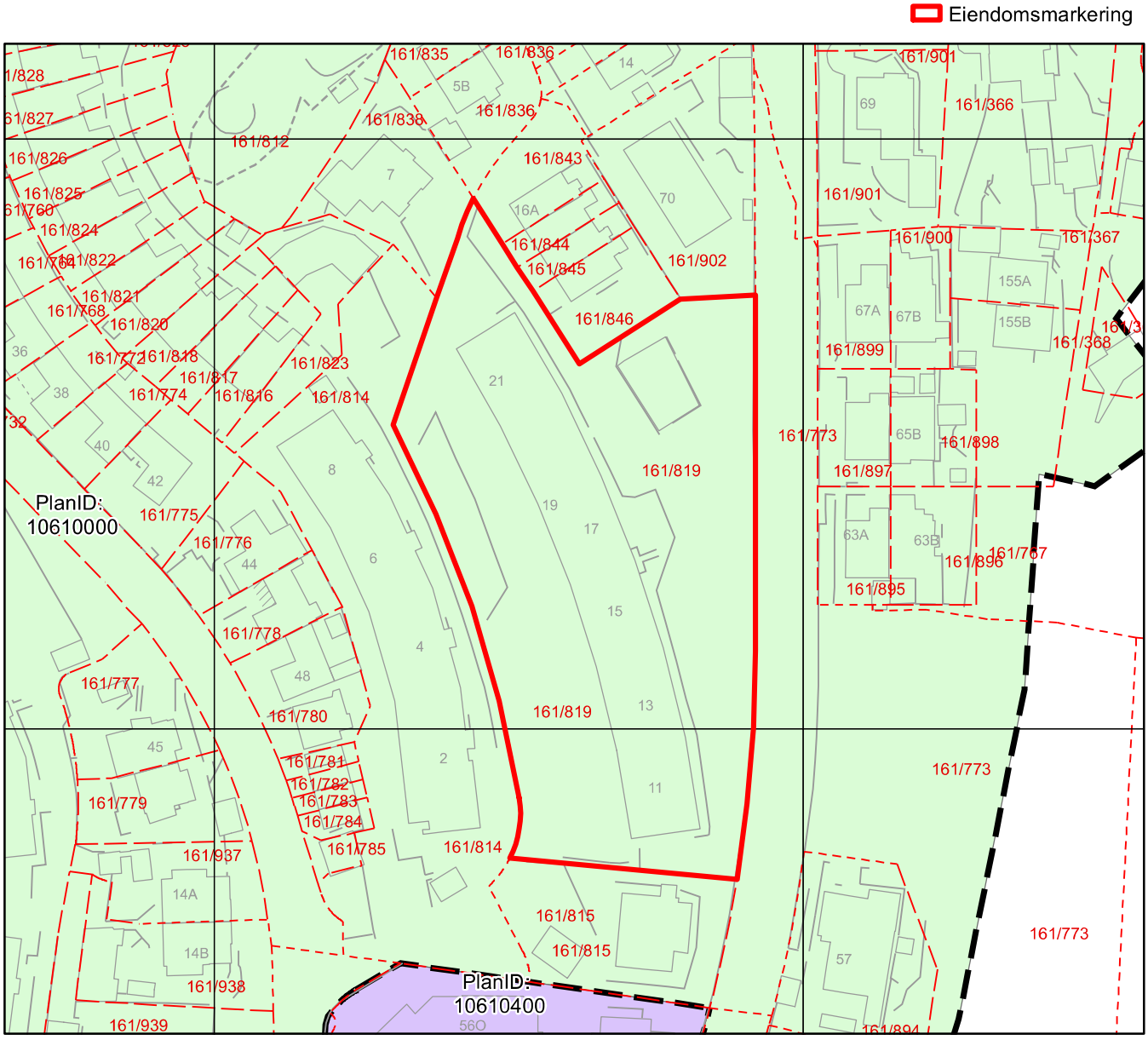
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/819/0/0
Dato: 15.01.2026 Adresse: Lerkeveien 11 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10610000



BERGEN KOMMUNE

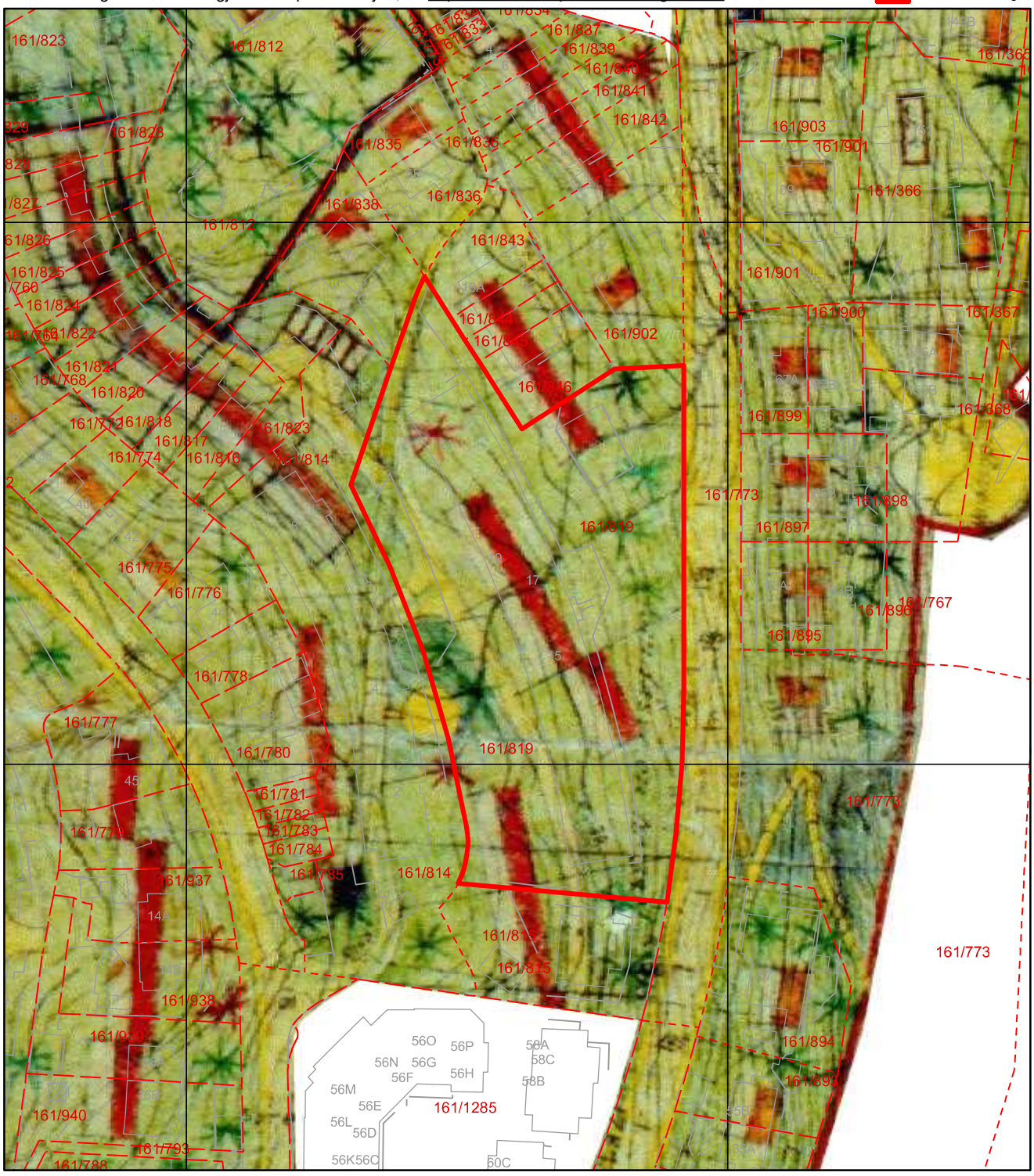
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10610000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/819/0/0
Dato: 15.01.2026 Adresse: Lerkeveien 11 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ÖSTLIGE DEL

B - 184

X-20/52

Mål 1:1000.

BG. FORM.
0928/52

2.b.d-nr.
0808/1952

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/9.51

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/9.51

2.b.d-nr.
1573/1952

- Leiegårdsbebyggelse
- Åpen villamessig bebyggelse
- Garasjer
- Butikker
- Offentlige bygg
- Eksisterende bygg som beholdes
- Eksisterende bygg som skiftes
- Fremtidig gatelys
- Lamper fjernes
- Pigg, lekeplasser, ubebyggelige arealer.
- Transformatorkioskar.
- Begrensningslinje, opphevet
- Begrensningslinje, nåværend.

} bpr. reg. råds vedtak av 12/11 51, bilag B 3

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 15.01.2026

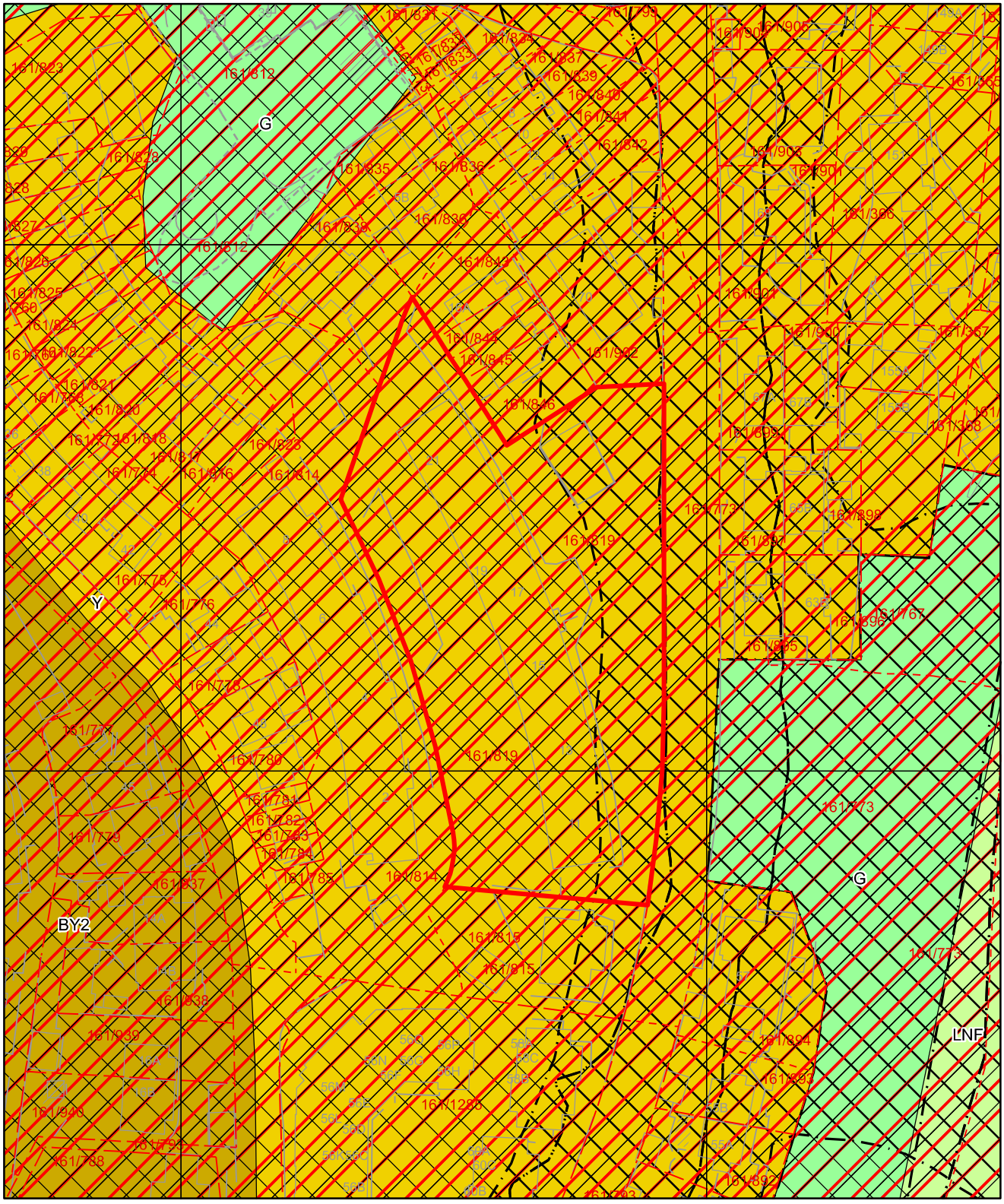
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/819/0/0
Adresse: Lerkeveien 11 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

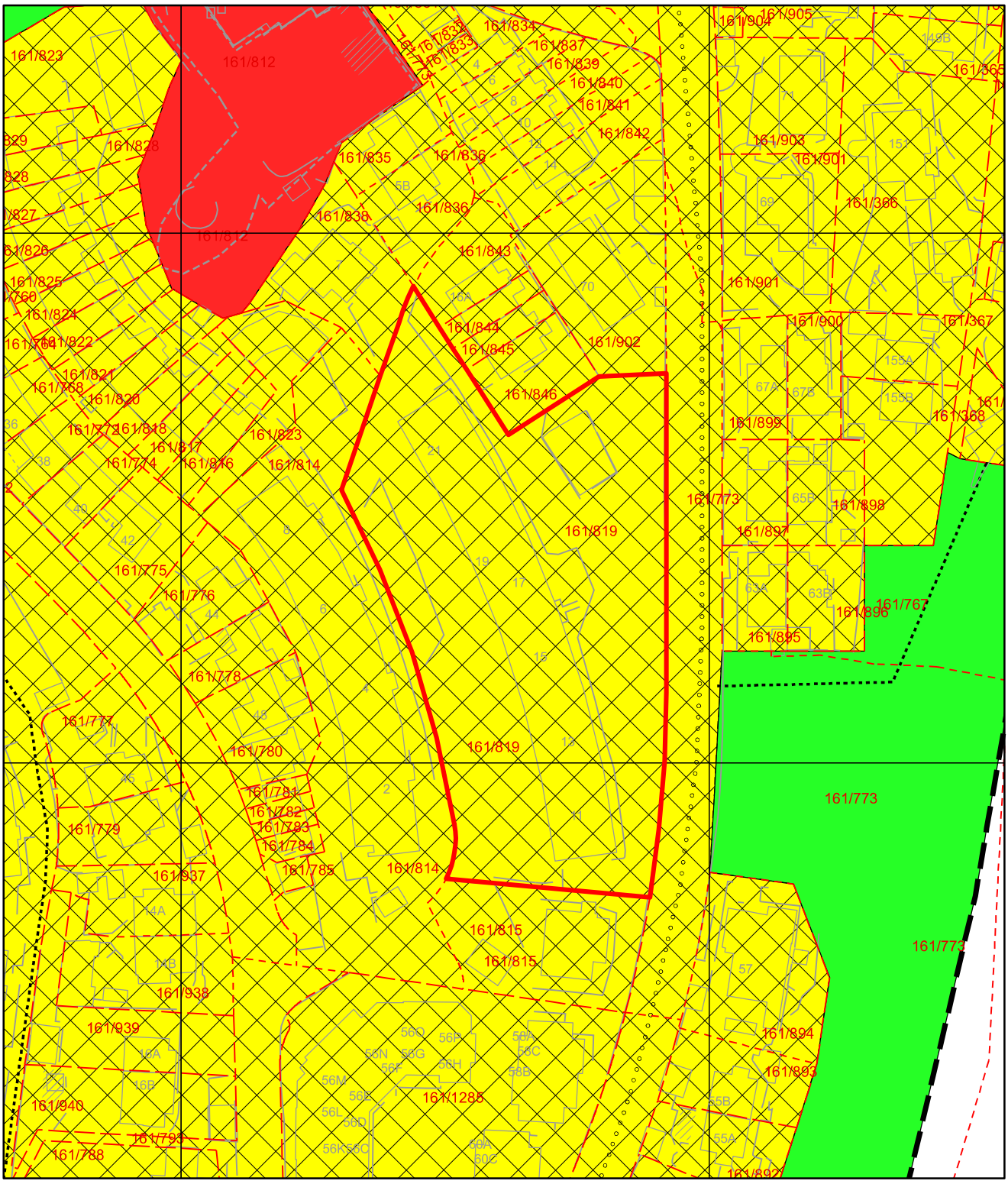
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 15.01.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/819/0/0
Adresse: Lerkeveien 11 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Friområde (N)

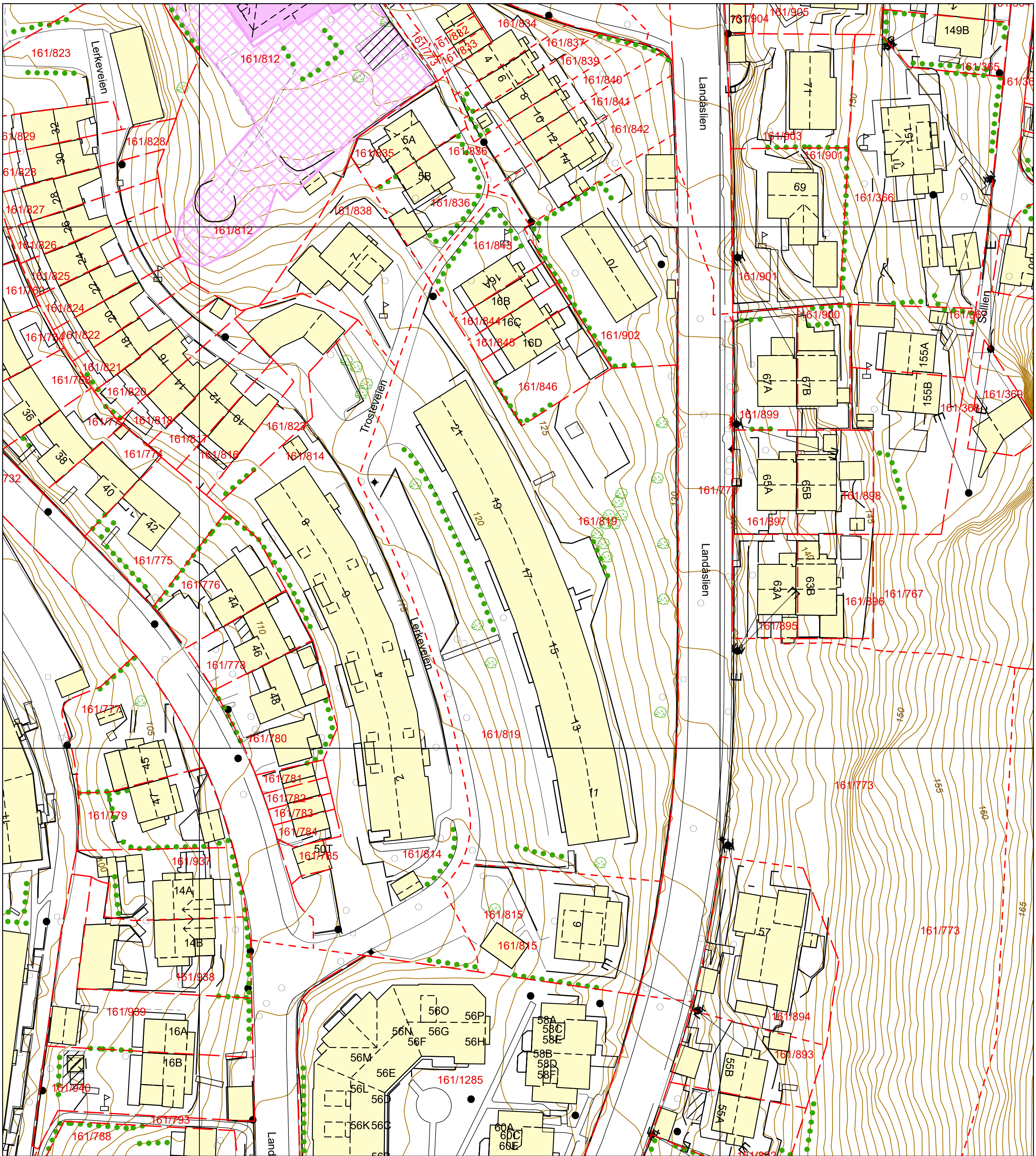
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 15.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/819/0/0
Adresse: Lerkeveien 11 m.fl.

N



	Bygning		Høydekote	E	Kraftledning		Innmålt tre		Kum
	Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk
	Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt
	Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lerkeveien 13, 5097 Bergen
Gnr. 161, Bnr. 819, andelsnr. 9 i Lerkeveien Borettslag, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
