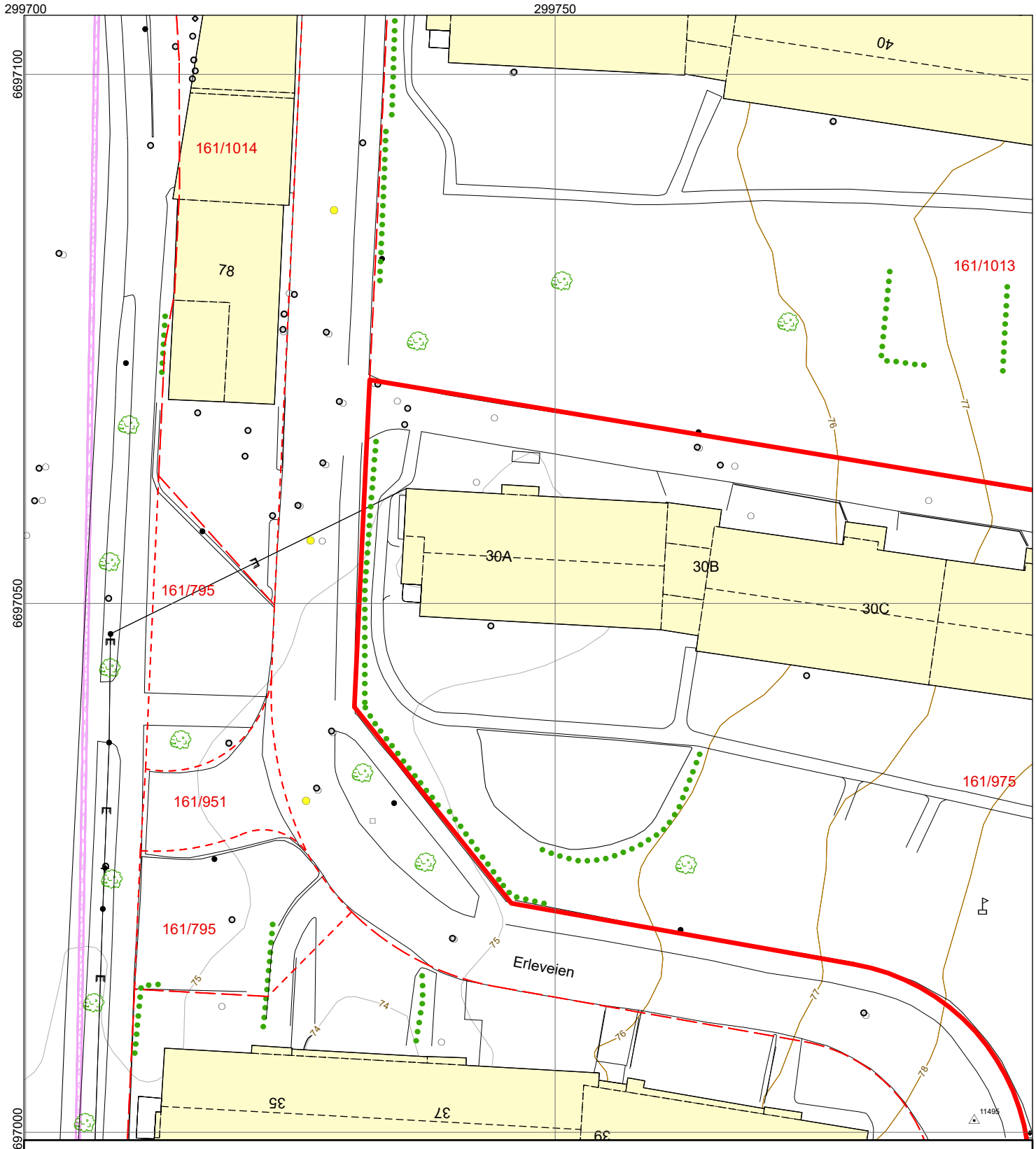
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/975/0/0
Adresse: Erleveien 30A

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	2260062
Addresse	Erleveien 30 A		
Postnr.	5097	Sted	BERGEN
Selgers navn	Ida Elisabeth Stinessen Bøe		
Selgers navn	Jon Gunnar Jordalen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

PF/Landkreditt

Polise/avtalenr.:

PF1001

Våtrom

Initialer selger:
I B
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad totalrenovert av Byggmester Heggland as

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæring fra Byggmester Heggland

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på badet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler+uttak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektroinstallatør

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt helt nye kretser til sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektroinstallatør

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektroinstallatør 2020

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vifte på bad og kjøkkenvifte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Byggmester Heggland

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Leiligheten er totalrenovert. Endret fra toroms til treroms. Kjøkken flyttet. Satt opp nye vegger.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 27.02.2026

Signert av *Ida Elisabeth Stinessen Bøe*

Signert av *Jon Gunnar Jordalen*

Initialer selger:
I B
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Erleveien 30A, 5097 BERGEN**	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261273**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139251644**
Gårdsnummer **161**	Bruksnummer **975**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **163,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **158,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 378 kWh**



Erleveien 30A, 5097 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Erleveien 30A, 5097 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Innkalling til ordinær generalforsamling for Nordre Erleveien BL AS

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av varamedlemmer

5.3 Valg av valgkomité

6 Saker

6.1 Vedtektsendring, omorganisering av styrets sammensetning

6.2 Styret ønsker generalforsamlingens synspunkt i vedlikeholdsspørsmål

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

16.03.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

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

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

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for forega°ende periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret ber for 2024 om et honorar tilsvarende de to forrige a°rene: 150 000 kroner.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til 150 000 kroner.

5. Valg

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

5.1 Valg av styremedlemmer

Kasserer Julie Lillelien Porter stiller ikke til gjenvalg.

Etter valgkomiteens innstilling velger vi kasserer og et ekstra styremedlem.

5.2 Valg av varamedlemmer

Vi velger varamedlemmer etter valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av valgkomité

Vi velger valgkomité etter innstilling fra valgkomiteen.

6. Saker

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

6.1 Vedtektsendring, omorganisering av styrets sammensetning

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

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

Styret ønsker en forandring i vedtektenes punkt 7.1:

7.1 Styret

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

Forandringen vi foreslår er følgende:

7.1 Styret

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

Forslag til vedtak: Punkt 7.1 i vedtektene endres til:

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

6.2 Styret ønsker generalforsamlingens synspunkt i vedlikeholdsspørsmål

Styret ønsker råd fra generalforsamlingen i følgende to saker:

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

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

   Styret ønsker generalforsamlingens synspunkter og innspill.

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

   Styret ønsker generalforsamlingens synspunkter og innspill også i denne saken.

Forslag til vedtak: Styret tar generalforsamlingens innspill til etterretning.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Nordre Erleveien BL AS torsdag 03.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2024 for Nordre Erleveien BL AS

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 møter i 2024

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

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har i tillegg til a° ta vare pa° bygningsmassen, vært a° kommunisere med andelseierne og være behjelpelig na°r det oppsta°r utfordringer, svare pa° spørsma°l, bista° na°r noen har glemt nøkler og sa° videre. Det skal oppleves trygt a° bo i boliglaget. Det har vært gjennomført el-kontroll i bygget i 2024.

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

I august hadde vi grillfest i hagen for fjerde gang.

Det arrangeres to dugnader i a°ret, i begynnelsen av mai og i oktober.

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

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

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

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

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

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

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framsta°r i dag som godt vedlikeholdt og pene.

Internkontroll / HMS

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

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS

Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

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

Det er siste år ikke registrert skadesaker til forsikringsselskapet.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 24.04.2024 bestått av:

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

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

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Julie Lillelien Porter

Varamedlem Christian Førland

Varamedlem Nils Kyte

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

Lise Sørfonn	Julie Lillelien Porter	Åse Berge
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**888 775**	**830 460**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	393 140	673 525
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-606 812	-615 210
B. Årets endring i disponible midler	**-213 672**	**58 315**
C. Disponible midler	**675 103**	**888 775**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	595 554	837 343
Kortsiktige fordringer	136 824	0
Kontanter og bankinnskudd	130 021	156 814
Omløpsmidler	**862 399**	**994 157**
Kortsiktig gjeld	**-187 296**	**-105 382**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**675 103**	**888 775**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	21 344 971
1101 Rehabilitering/påkostning	400 000
Sum	**21 744 971**

Note 4 - Egenkapital

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3685 Diverse inntekter fri	6 121	14 672
Sum	**6 121**	**14 672**

Konto 3685 : Vaskeri

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har hatt ansatte på timebasis i regnskapsåret

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Resultat og balanse med noter for Nordre Erleveien BL AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Erleveien BL AS

Styreleder	Lise Sørfonn (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Åse Berge (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Julie Lillelien Porter (sign.)	13.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nordre Erleveien Boliglag AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Erleveien Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 boliglagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle boliglaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: CSYV4-4HC14-R75YR-V26NK-BDX3L-CVMYX

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CSYV4-4HC14-R75YR-V26NK-BDX3L-CVMYX

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-24 11:36:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CSYV4-4HC14-R75YR-V26NK-BDX3L-CVMYX

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.

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Offentlig transport

Landåstorget Erleveien Linje 84	2 min 0.1 km
Sletten Linje 1	12 min 1 km
Danmarks plass Buss, trikk	7 min 2.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 4.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.8 km

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Gimle Oppvekstun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
NTG Brann Stadion	14 min

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

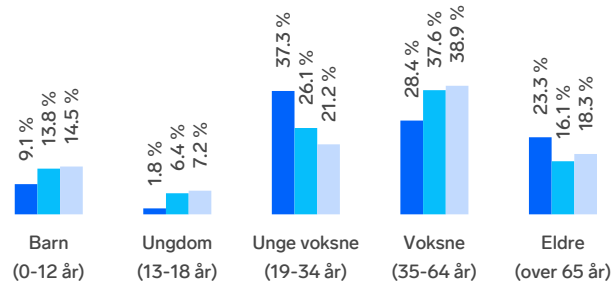
Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 0.5 km
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Landås	3 min
Rema 1000 Landås PostNord	4 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

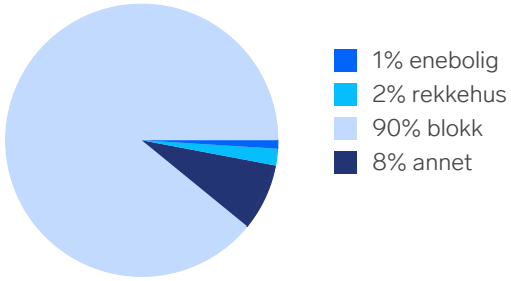
Støynivået
Lite støynivå 81/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

Sport

Rugdeveien 15 Ballspill	5 min 0.4 km
Landåshallen Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Feel24 Landås	2 min
MOVA Landås	10 min

Boligmasse



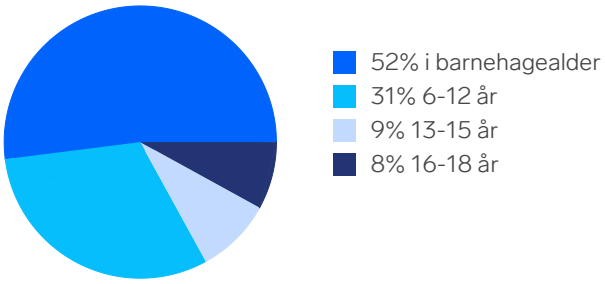
«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

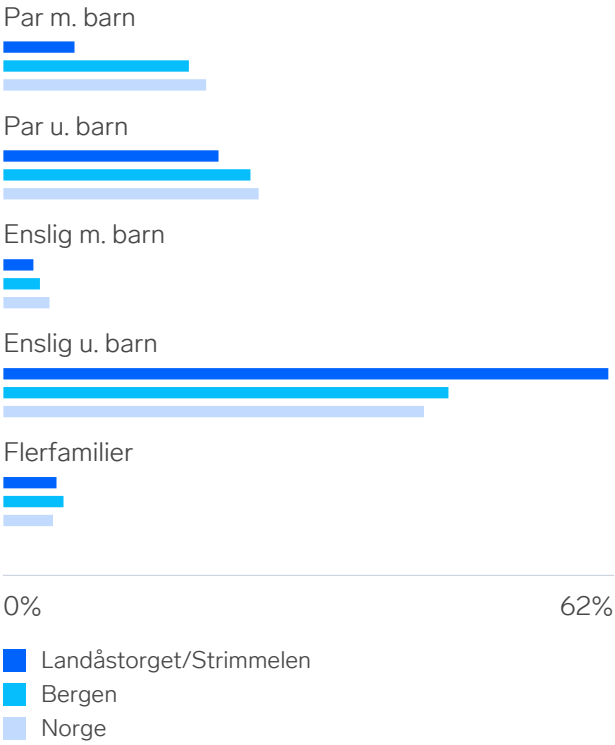
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	11 min
Apotek 1 Nattland	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



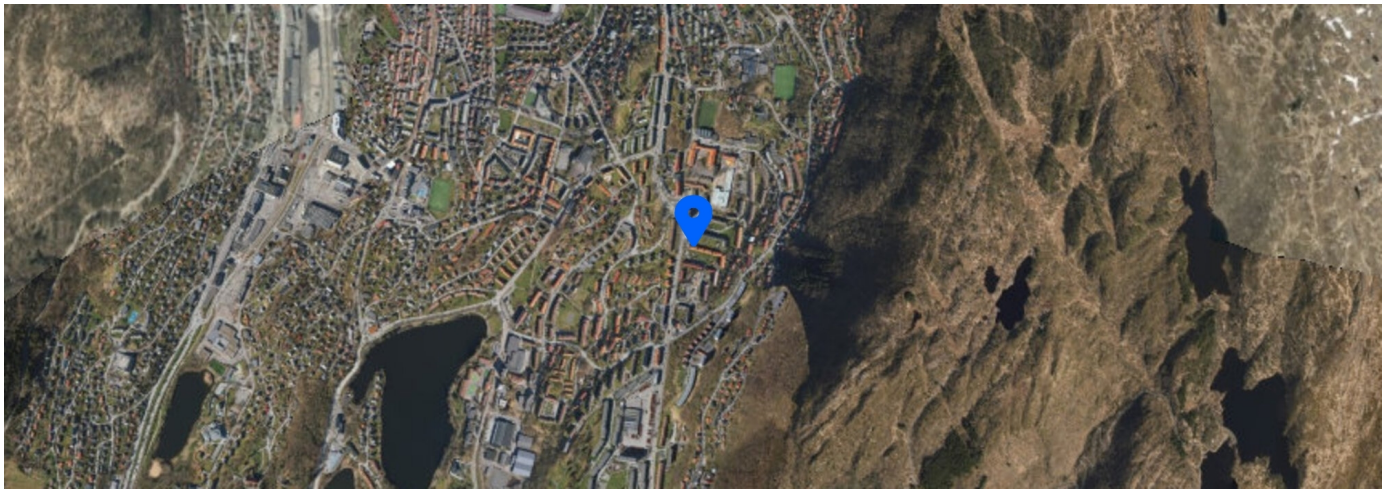
Familiesammensetning

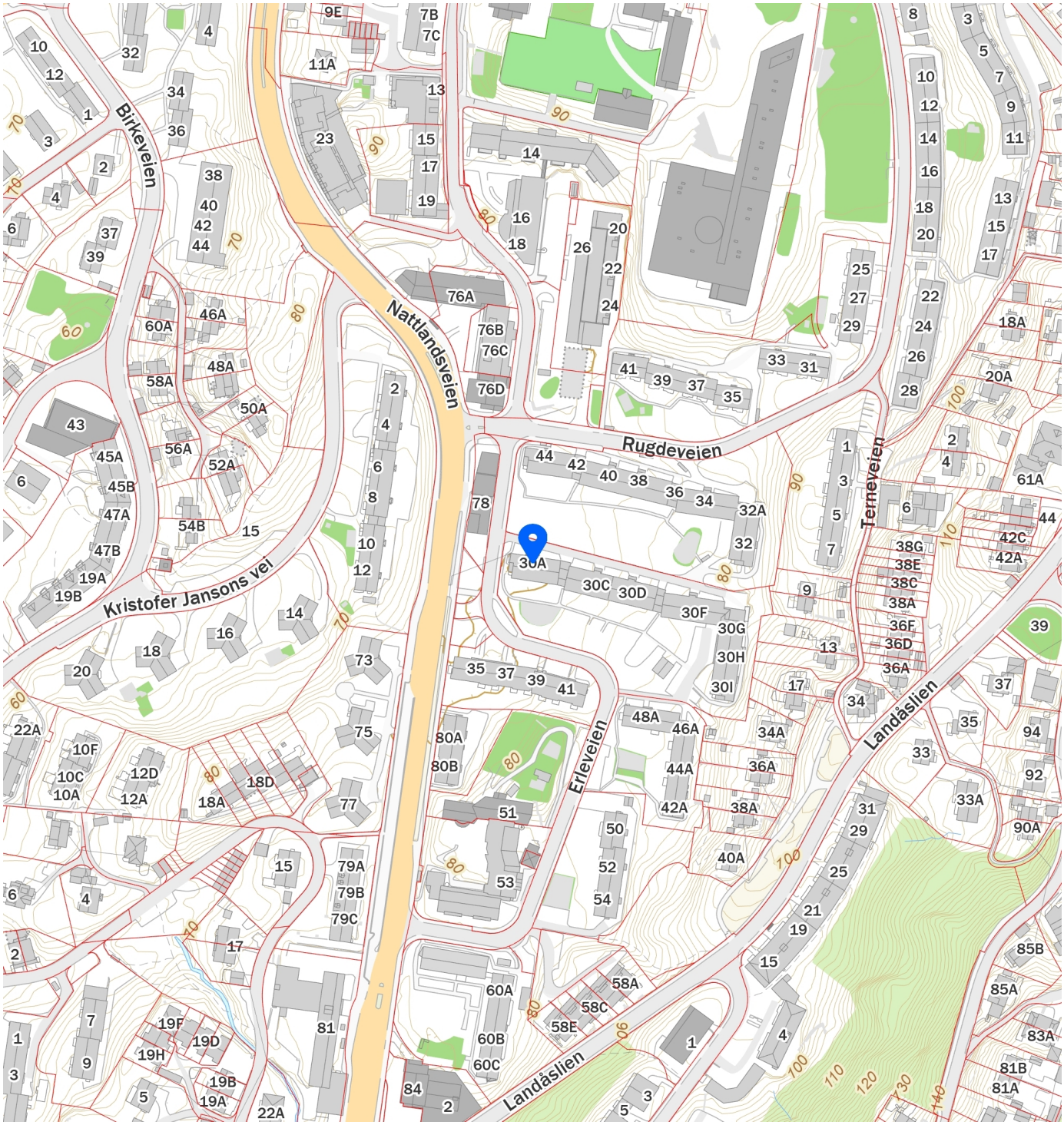


Sivilstand

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

FINN 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





FINN
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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/975/0/0
Utlistet 18. februar 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260863086	Grunneiendom	0	Ja	7 019,2 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		99,4 %
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.11.1956		0,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	< 0,1 % (1,4 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	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	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	48,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
16400000	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E	3	200007858
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10615000	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 795, ERLEVEIEN, BARNEHAGE OG ELDREBOLIGER	3	190330805
62400000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3	201113982
60510000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN	3	200707267
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428

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 18. februar 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/975
Dato: 18.02.2026 Adresse: Erleveien 30A

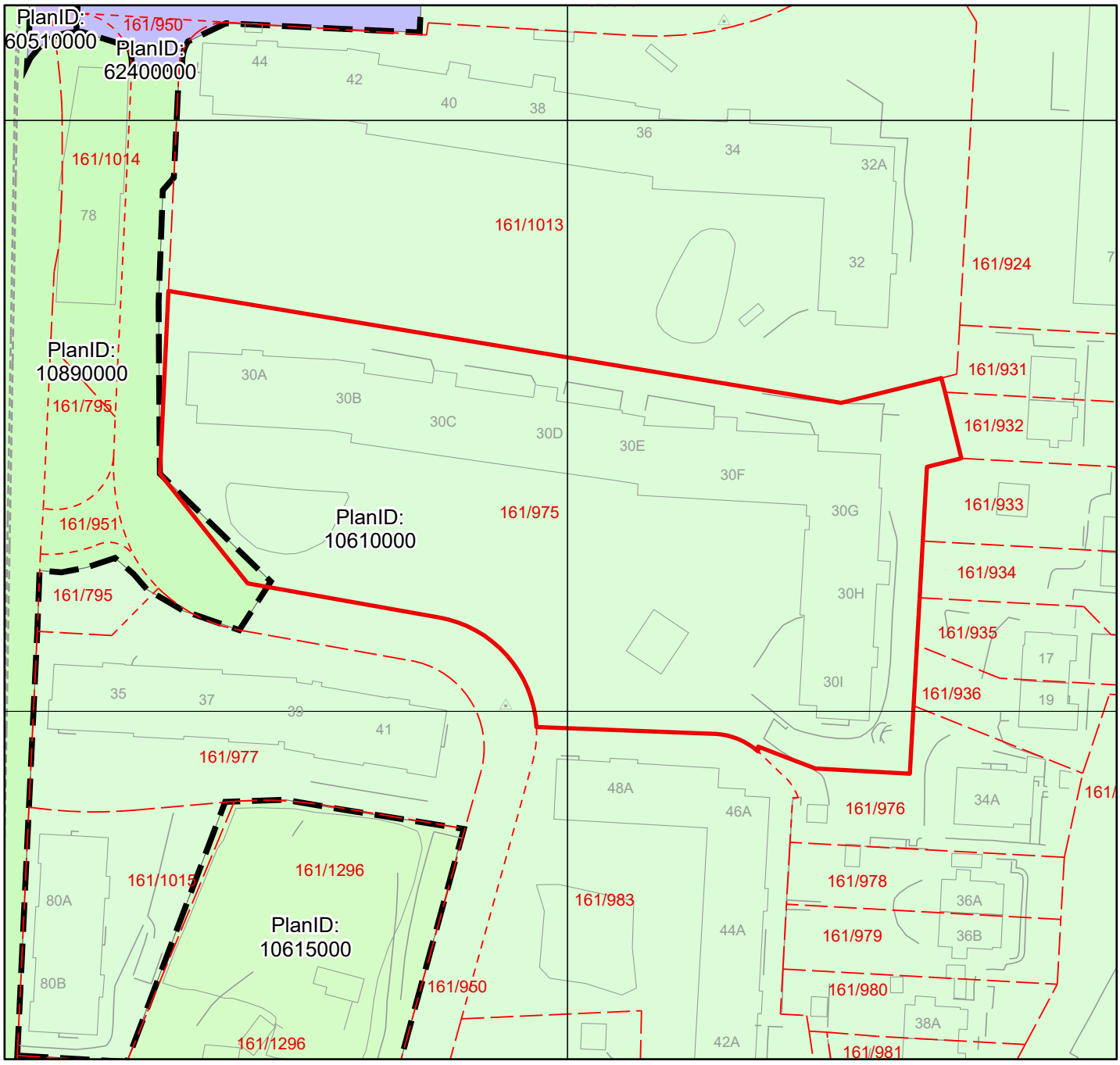
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10890000, 10610000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

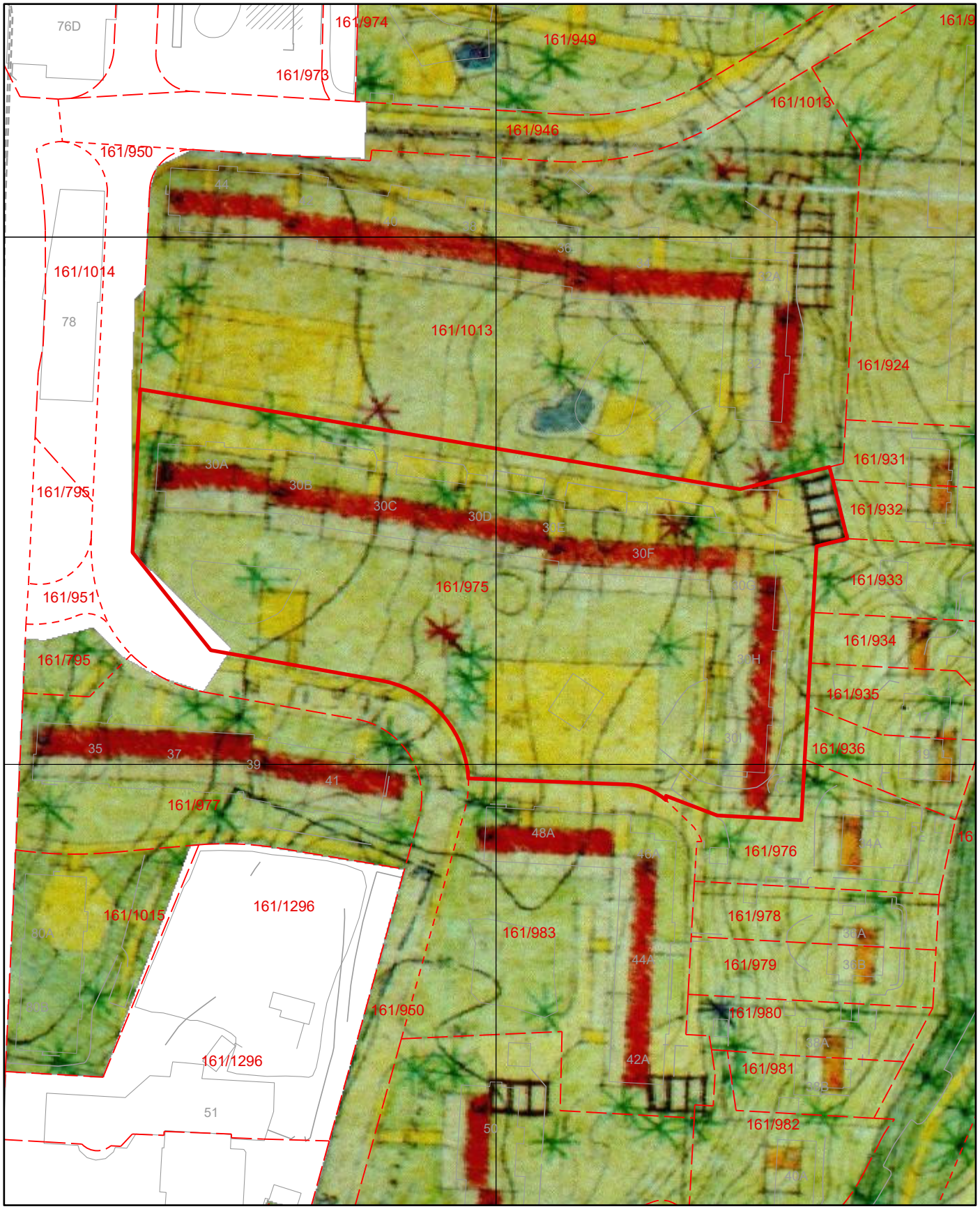
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/975
Dato: 18.02.2026 Adresse: Erleveien 30A

PlanID(er): 10890000, 10610000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ÖSTLIGE DEL

B - 184

X·20/52

Mål 1:1000.

BG. FORM.
0828/52

2.b.j-nr.
0400/1952

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 27/9.51.

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/3.52.

2.b.j-nr.
1573/1952

- Lavegårdsbebyggelse
- Åpen villamessig bebyggelse
- Garasjer
- Butikker
- Offentlige bygg
- Eksisterende bygg som beholdes
- Eksisterende bygg som skiftes
- Parkeringsarealer
- Lekeplasser, ubebyggelige arealer.
- Transformatorkiosker.
- Begrensningslinje, opphevet
- Begrensningslinje, nåværende

} bfr. reg. råds vedtak av 12/1.51, bilag B 3

Landås Gårdmark N° 3

Reguleringsplan på grunnen

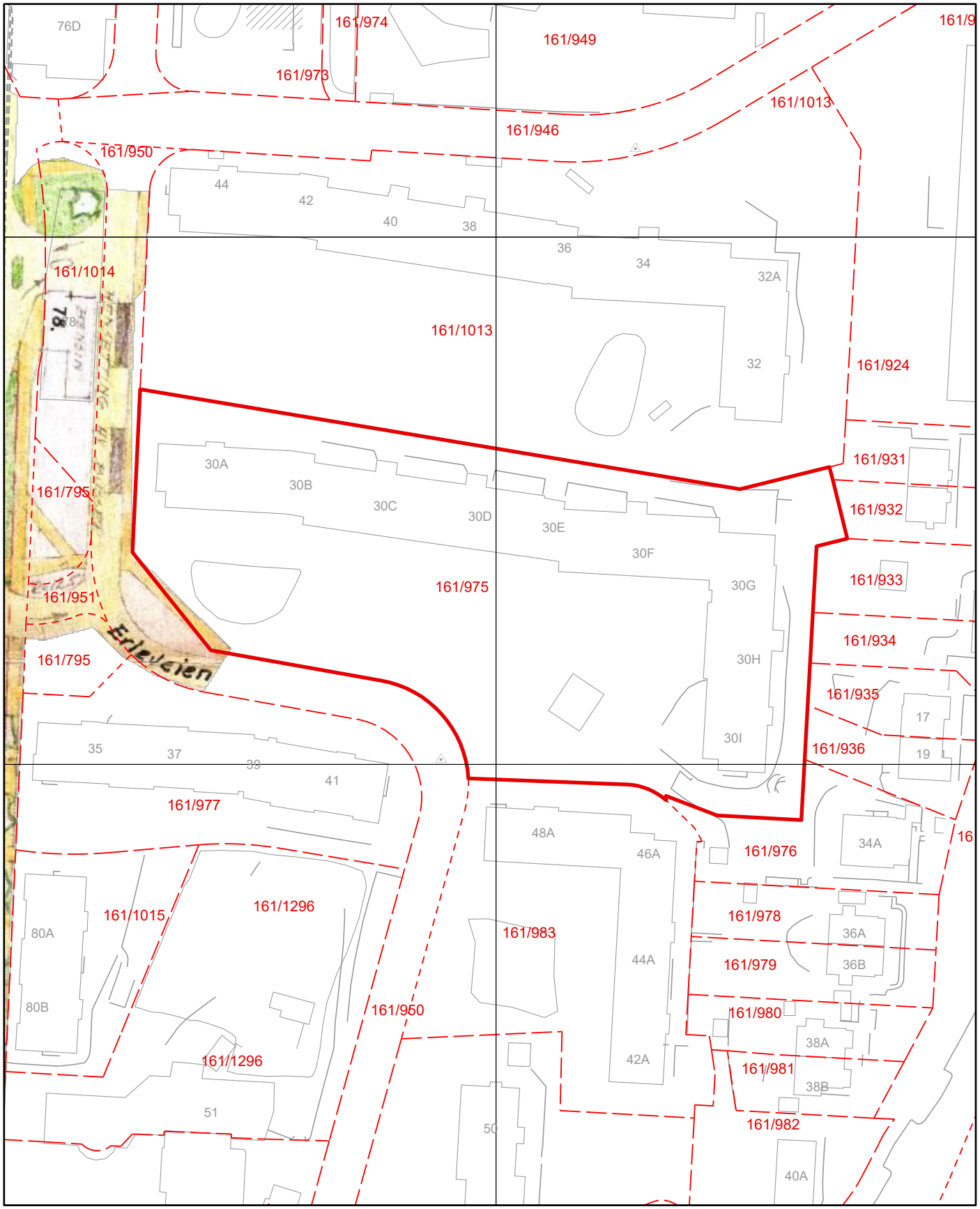
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/975
Dato: 18.02.2026 Adresse: Erleveien 30A

PlanID(er): 10890000, 10610000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

2.b. J-nr. Bilag B.

2613 / 1956

3067 / 1956

TROLLEYBUSSLINJE 2.

VENDESLØYFE - STOPPESTEDER I NATLANDSVEIEN

1:1000

BYPLANSJEFEN. BERGEN
Inr. 1973. 19 56
Dato 29 / 11 19 56
Bilag nr. 3/3.

BYPLANSJEFEN I BERGEN, 8/5-56. RETTET 29/5-56.

Olav Kern.

I Martin O. Bjertnes

——— TIDLIGERE REGULERINGSLINJE

NORD

KOMM. DEP. TET
04333 | 13. NOV. 56
D. 3

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

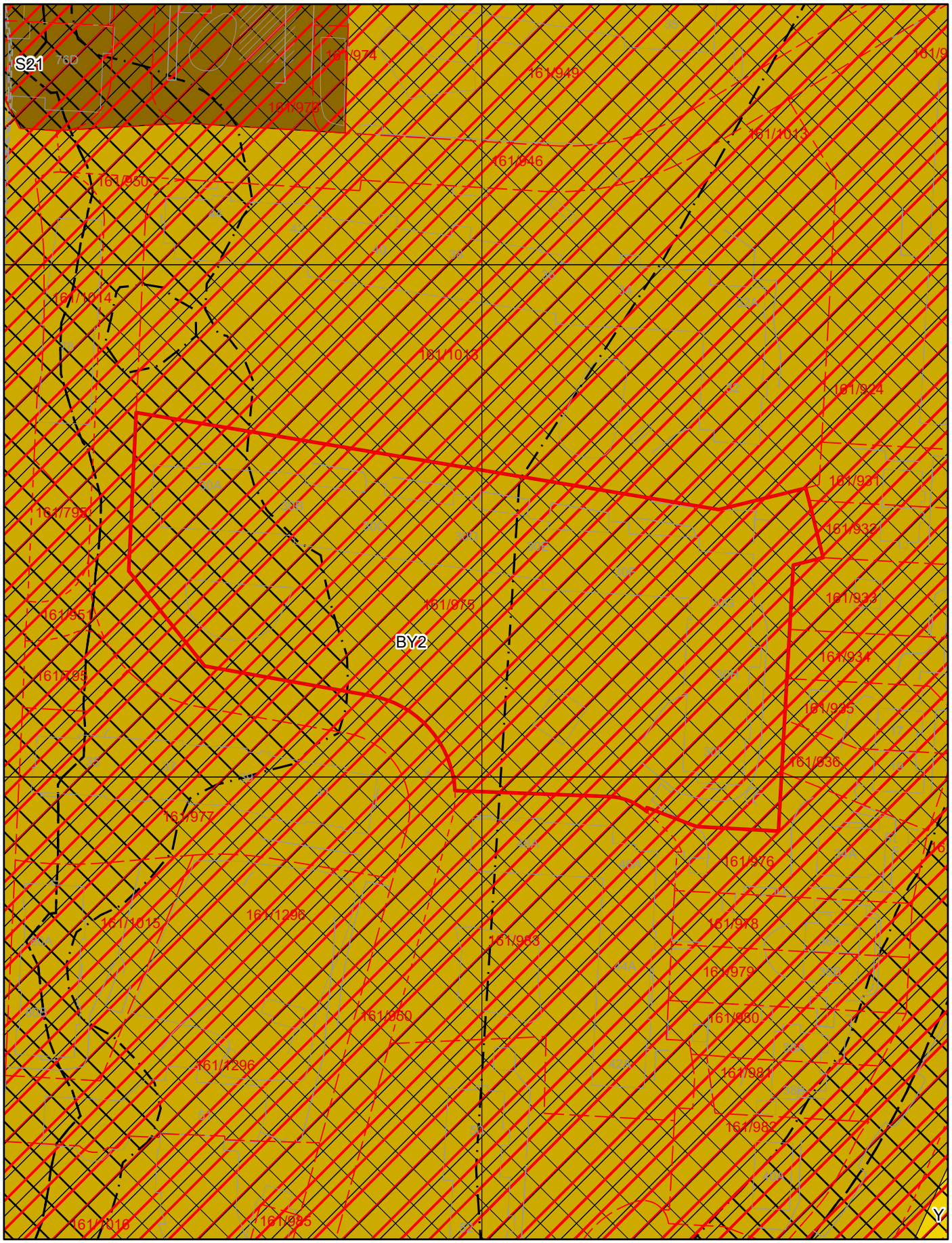
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/975
Adresse: Erleveien 30A

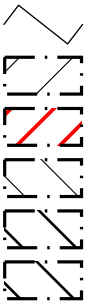
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.02.2026

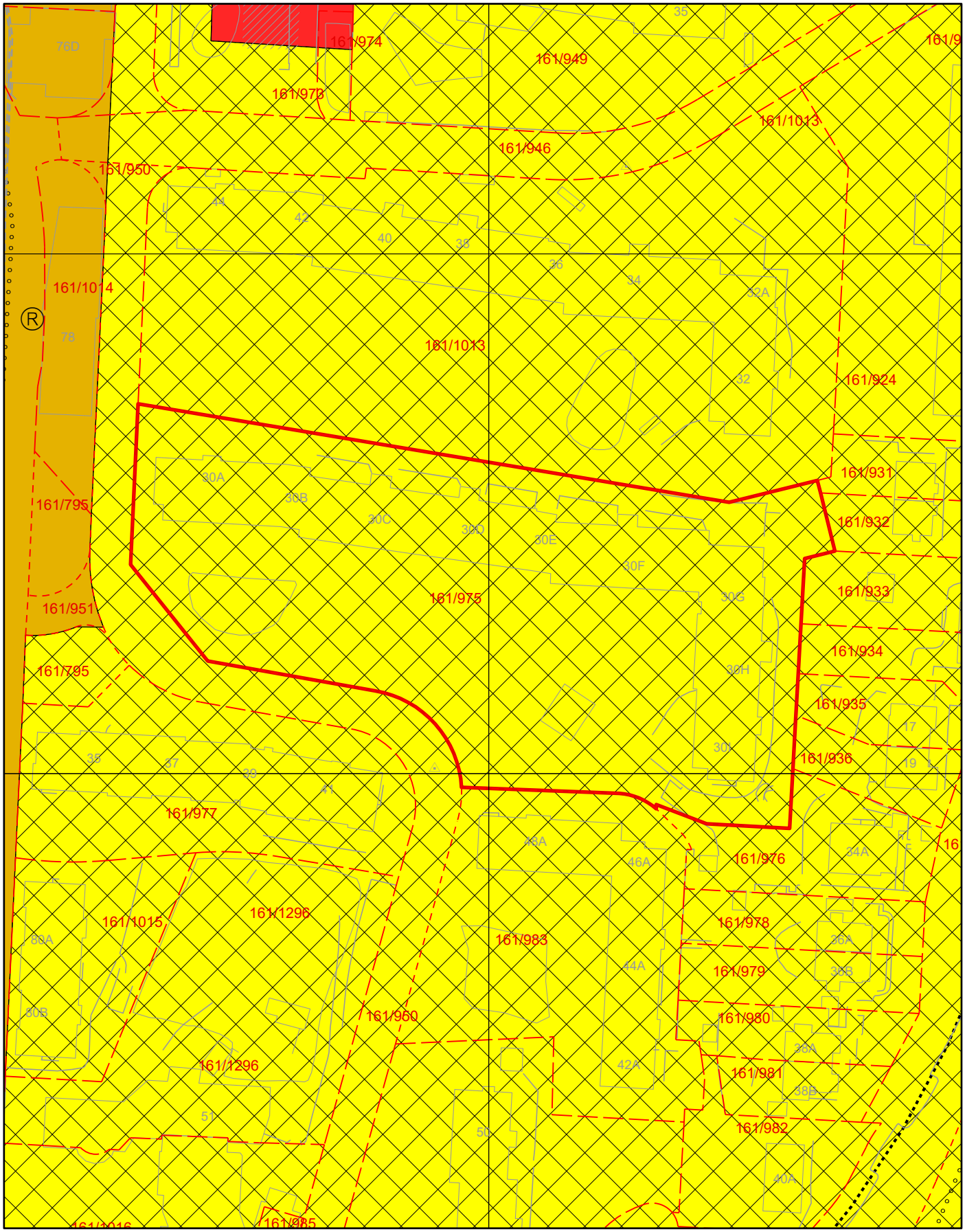
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/975
Adresse: Erleveien 30A

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordre Erleveien BL AS torsdag 03.04.2025 kl. 19:00 - Landås seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

11 stemmeberettigete deltok på generalforsamlingen

Vedtak:
Antall fremmøtte aksjonær:

I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakter.

Total antall stemmer: 12

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagorden tas til godkjenning.

Vedtak:
Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Lise Sørfonn som møteleder.

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt:

Lise Sørfonn

1.4 Valg av referent

Styret foreslår styrets sektretær Åse Berge som referent.

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt:

Åse Berge

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær, som velges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Matias Sunde

1.6 Valg av tellekorps

Styret foreslår at styreleder og protokollvitnet danner tellekorpset.

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

Lise Sørfonn og Matias Sunde

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:

Årsberetning for 2024 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

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

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret ber for 2024 om et honorar tilsvarende de to forrige årene: 150 000 kroner.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 150000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Kasserer Julie Lillelien Porter stiller ikke til gjenvalg.

Etter valgkomiteens innstilling velger vi kasserer og et ekstra styremedlem.

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Kasserer og styremedlem: Ingrid Johanne Mathiasen

Styremedlem: Christian Førland

5.2 Valg av varamedlemmer

Vi velger varamedlemmer etter valgkomiteens innstilling.

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt:

Nils Kyte

Petter Bergmann

5.3 Valg av valgkomité

Vi velger valgkomité etter innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

Nils Jorulf Dale

Joachim Nygård Nilsen

6. Saker

6.1 Vedtektsendring, omorganisering av styrets sammensetning

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

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

Styret ønsker en forandring i vedtektenes punkt 7.1:

7.1 Styret

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

Forandringen vi foreslår er følgende:

7.1 Styret

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

Vedtak:

Punkt 7.1 i vedtektene endres til:

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

6.2 Styret ønsker generalforsamlingens synspunkt i vedlikeholdsspørsmål

Styret ønsker råd fra generalforsamlingen i følgende to saker:

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

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

   Styret ønsker generalforsamlingens synspunkter og innspill.

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

   Styret ønsker generalforsamlingens synspunkter og innspill også i denne saken.

Vedtak:

Styret tar generalforsamlingens innspill til etterretning.

1) Generalforsamlingen foreslår at styret undersøker videre og få tilbud om nye porttelefoner. Pga. risiko for prisoppgang, kan det vere lurt å ikke vente for lenge med prottelefonoppgradering. Ikke kritisk med porttelefon på innsiden, dvs mulighet til å snakke med den som ringer på osv. Kan kanskje vere lurt å undersøke utenom leverandør (f.eks. høre med andre borettslag eller utbyggere).

2) Viss det ikke er pålagt av brannvesenet, vente med nye skorsteiner (rør i skorstein) til vi har opparbeidet egenkapital og ikke trenger å ta opp lån. Der det kommer røyk inn i leiligheten pga. gammel ovn som ikke er i bruk- heller tilby å mure igjen hullet inn til skorsteinen.

Protokoll for Nordre Erleveien BL AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lise Sørfonn (sign.)	06.04.2025
Sekretær	Åse Berge (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Matias Ditlef Lorentzen Sunde (sign.)	06.04.2025
Protokollvitne	Matias Ditlef Lorentzen Sunde (sign.)	06.04.2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Erleveien 30 A, 5097 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 975

Aksjenummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1641 **Referansenummer:** CT8384

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner.
Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en saltakkonstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms aksjeleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1959.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Leiligheten ble renovert i 2020 med nytt kjøkken, bad og overflater. Arbeidet ble da utført av Byggmester Heggland AS.

Rombeskrivelse:
Stue/Kjøkken (32,3 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av kompositt.
Integrerte hvitevarer:
-Oppvaskmaskin.
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Kjøl/fryseskap.

Bad (4 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights i tak og varmekabler i gulv.
Inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (9,2 kvm)
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 2 (7,8 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Garderobe (2,1 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
- Varmekabler på bad.
- Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner:
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Naturlig ventilering.
120 liters bereder plassert under kjøkkenbenk.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

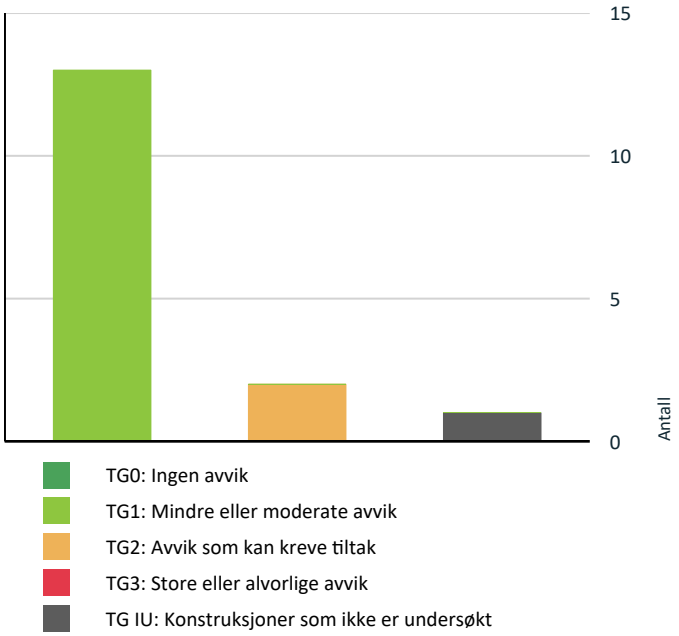
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1959	Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i trekarmer med utvendig alu profiler.

Vinduer er datert:
- 2016 og 2010.

Vinduer fremstår i ok stand i henhold til alder.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.
Funksjon ok v/befaring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Entredør av tre med brann- og lydklasse (E30/35db).

Døren er av eldre type, funksjon ok i henhold til alder, noe bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 3,4 kvm.

INNVENDIG

Overflater

Entre: 7 kvm.
Gulv av type slips parkett, vegger har malte slette flater og himling har malte himlingsplater.

Soverom 1: 13,8 kvm.
Gulv av type slips parkett, vegger har malte slette flater og himling har malte himlingsplater.

Stue: 23,5 kvm.
2-stavs parkett på gulv, malt tapet på vegg og malte slette flater i taket.

Soverom 2: 12,8 kvm.
2-stavs parkett på gulv, vegger har malte mdf plater og en slett malt himling.

Overflater har normal bruksslitasje.
Sår og hakk vil normalt forekomme i brukte boliger.

Bad og kjøkken er beskrevet under egen rubrikk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad (4 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights i tak og varmekabler i gulv.

Inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2020.
Arbeidene er da utført av:
- Byggmester Heggland AS.

Bildedokumentasjon er fremvist.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand, utbedring av ventilering må påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 16 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 32 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemming og vannlås.
Synlig membran under klemming.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert, fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

MRK:
Det er en mindre sprekk i ene speilet på servantskapet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilering. Når avtrekksvifte på kjøkken er på, gir ventilen tilluft. Det antas at noe er koblet feil/at det mulig ikke er tillat med tilkobling av ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelser anbefales. Mekanisk avtrekk må etableres fra bad for å fjerne avvik.

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone grenser mot yttervegg og brannvegg.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktsøk i tilgjengelig heltre vegg, det ble målt 8vekt% i treverket med måling med pigger. Det anses som tørt.
Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en fullverdig kontroll, da oppbygging mot bad ikke kan kontrolleres.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stue/Kjøkken (32,3 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:
-Oppvaskmaskin.
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Kjøl/fryseskap.

Det er montert komfyrvakt og vannsensor på kjøkkenet.

Kjøkkenet fremstår i ok stand v/befaring med normal slitasje og bruksfunksjon, noe slark i enkelte hengsler, kan justeres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, antatt via felles kanal.

MRK:
Det er ikke kjent om det er lov å koble kanal til felles avtrekk. Det anbefales å konsultere med styret. TG1 er basert på funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør i rør.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran plassert i luke v/soverom.

Nytt rør i rør system montert i 2020, arbeidet ble utført av Byggmester Heggland m/underentreprenører.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten, videre koblet støpejernsrør.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank installert i hjørne på kjøkken.
Ikke tilkomst for kontroll v/befaring.

Eier informerer om at bereder er tilkoblet etter dagens krav med direkte el tilkobling, samt vannsensor.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Inneholder: Ukjent.
Hovedsikring: Ukjent.

Det var ikke tilkomst til sikringskap v/befaring.

Det elektriske anlegget ble renovert i 2020, arbeid ble da utført av Elektroinstallasjon AS.

Dokumentasjon er fremvist v/befaring.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 ved renovering av leilighet.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektroinstallasjon AS.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremvist v/befaring.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

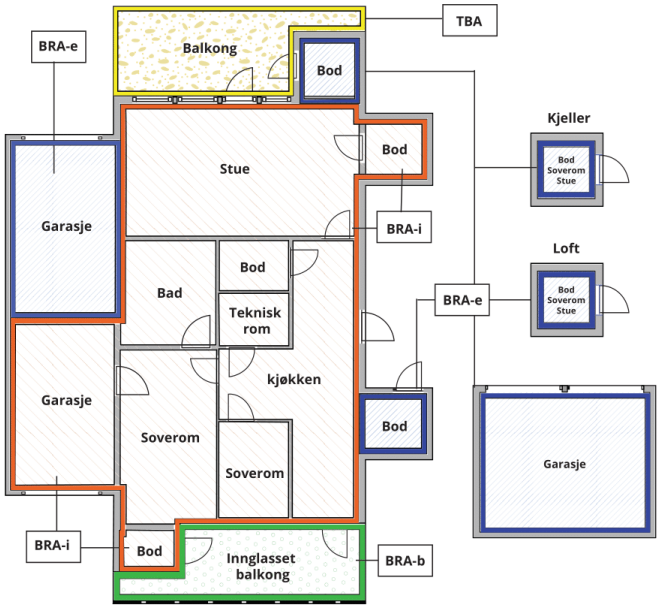
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	57			57	3
Fellesareal		5		5	
SUM	**57**	**5**			**3**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		
Fellesareal		Bod 1, bod 2	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Stue/Kjøkken (32,3 kvm).
-Bad (4 kvm).
-Soverom (9,2 kvm)
-Soverom 2 (7,8 kvm).
-Garderobe (2,1 kvm).

Balkong, 3,4 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod kjeller: 3,4 kvm.
- Bod kjeller: 1,9 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Erleveien 30 A

Hjemmelshaver

Bergen Kommune, Nordre Erleveien Boliglag AS

Aksjeobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Ida Elisabeth Stinessen Bøe

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk			Ingen		Nei
Infoland.no		Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen		Nei
Salgsprospekt		Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

VEDTEKTER

For Nordre Erleveien Boliglag AS
Foretaksnr.: 930 162 906

1 Selskapsform og formål

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

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

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

Aksjer i selskapet kan ikke pantsettes uten styrets samtykke.

2 Aksjonærene

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

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

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

3 Aksjonærenes rett til leilighet

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

3.1 Mislighold

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

3.2 Pålegg om salg

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

3.3 Fravikelse

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

4 Overdragelse av aksjer, gjeldsbevis og eierskifte

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

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

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

5 Borett og bruksoverlating

5.1 Andesleierens bruk

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

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Boliglaget har egne ordensregler.

5.2 Bruksoverlating

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

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

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom :
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfelleskapslovens §3 annet ledd.

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

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.
Andelseier plikter informere leietaker ad vektekter og ordensregler i Boliglaget. Dersom andelseier ikke selv kan være kontaktperson i utleieperioden, skal styret ha annen kontaktperson på vegne av andelseier.

6 Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

6.2 Boliglagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7 Styrets oppgaver og myndighet

7.1 Styret

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

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

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

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

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

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

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

8 Generalforsamlingen

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

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

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

Beslutningene treffes med alminnelig flertall – bortsett fra de beslutninger som etter disse vedtekter og aksjelovens må treffes med kvalifisert flertall – idet hver aksjonær har en stemme. Foruten saker som er nevnt i punkt a-g i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
Aksjonær kan ikke møte ved fullmektig som ikke er aksjonær, bortsett fra vedkommende ektefelle. Ingen aksjonær kan som fullmektig avgi mer enn en stemme i tillegg til sin egen.
Ved likt stemmeflertall avgjøres valg ved loddtrekning,(i andre saker er leders stemme avgjørende.)
Bekjentgjørelser til aksjonærene skjer ikke i offentlige tidender.

9 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av selskapets aksjonærer krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.
Den innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamling, og behandler kun de saker som er nevnt i innkallingen. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

10 Vedtektsendringer

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

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