Bergby &Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Lerkeveien 19, 5097 BERGEN

28 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lerkeveien 19	Lerkeveien 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden august 2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Lindstrøm, Andreas Øyre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I forbindelse med Rørfornying i regi av Olimb i 2023 oppstod det lekkasje grunnet manglende festing av rør på leilighet over. Recover ble ansatt av borettslaget for å vurdere skaden. Etter en befaring der det ble gjort fuktmålinger, konkluderte man med at det var tilstrekkelig å bruke elektrisk avfukter i to uker. Kontrollmålinger viste akseptable verdier. Skaden måtte dekkes av Olimb. Utbedret av Laksevåg Rør & sanitær AS i 2023.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omfattende rørfornying i hele borettslaget.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb Rørfornying

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt toalett i forbindelse med rørfornying.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gården Rørleggerservice AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2023

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny servant på bad i forbindelse med rørfornying.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb Rørfornying

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2023

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmtvannsbereder og elektrisk vannstopper (på kjøkken).

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb Rørfornying

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Funnet avvik på jordfeilmåling av mikrobølgeovn i forbindelse med el-kontroll i regi av Laksevåg Elektro i juni 2025. Ikke utbedret. Også påpekt mindre avvik i samme el-kontroll, at utstyr/stikkontakt på kjøkken ikke er sikret mot overbelastning.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert downlights i stue.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørfornying av avløpsrør i hele borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb Rørfornying

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Nytt ildsted montert i 2021, kontrollert av ovnsmontør Trond Skar.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre observert i fellesområder, og mitdryss på loftsbod. Tidligere eier har opplyst at borettslaget i 2025 satte ut feller i alle leiligheter. Styret var da i dialog med BOB om borettslagets forsikring skal dekke profesjonell eksterminasjon. Det er sprayet på insektmiddel og tape-feller mot mit i bod på loft.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 79012351

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Andreas Øyre Lindstrøm	**2026-05-28**

Identification

Andreas Øyre Lindstrøm

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Andreas Øyre Lindstrøm	28/05-2026 18:10:33	BankID OIDC High

Laksevåg Elektro as
aut. installasjonsbedrift



Leilighet

Lerkeveien 19, 5097 Bergen

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 12.06.2025

ID 1349805

Kunde:	Vegard Heradstveit
Kontroll utført av:	Andre Norvald Pedersen
Kontrollforetak:	Laksevåg Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	3	1

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	3	1

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Laksevåg Elektro AS
post@laksevag-elektro.no
55345560
Lyderhornsvei 27 , 5164 Laksevåg

Sertifiseringsnr: 804.14-2078
Utløpsdato: 11.07.2024

IK ansvarlig: Tore Sivertsen
tore.sivertsen@laksevag-elektro.no
90204988

Kunde

Vegard Heradstveit
vegard.heradstveit@gmail.com
48183611

Lerkeveien 19
5097 Bergen

Ansvarlig person hos kunden:
Vegard Heradstveit
vegard.heradstveit@gmail.com
48183611
Stilling: Boligeier
Virksomhet: Eier

Om rapporten

Kontroll dato: 12.06.2025
Neste kontroll: 12.06.2025

Sted: Lerkeveien 19 , 5097 Bergen

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Leil h0102

Kontrollør

Andre Norvald Pedersen
andre.pedersen@laksevag-elektro.no
97523666

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C
Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Flir
Type: E60
Serienummer: Zlv-flire49001
Termisk oppløsning:
Termisk følsomhet:
Linsen:
Siste kalibreringsdato: 31.10.2019

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **12.06.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1349875 - [L] Utstyr ikke sikret mot overbelastning

Kommentar

Oppvaskmaskin, steikeovn, micro og stikk over benk/ventilator var koblet inn på komfyrkurs. Denne kursen er 20A. Her må det trekkes nye kurser.



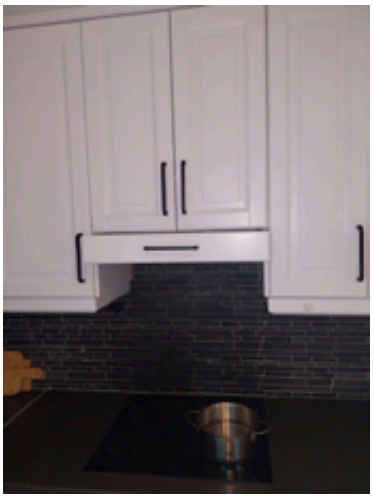
Bilde 1 Oppvaskemaskin på korfyrkurs



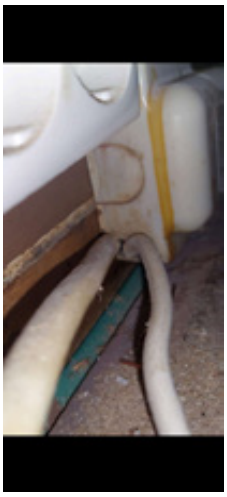
Bilde 2 Stikk under overskap på komfyrkurs



Bilde 3 Steikeovn og micro på komfyrkurs



Bilde 4 Ventilator på komfyrkurs



Bilde 5 Kurser kjøkken koblet inn på komfyrkurs

Paragrafer

FEL § 23 og 37. Beskyttelse mot overstrøm. Egenskaper
Stikkontakten var ikke beskyttet mot overstrøm / overbelastning

FEL § 36 og 16. Anlegget var ikke til forutsatt bruk da vern hadde for mye belastning
Sikringene / vern tåler ikke de belastningene som er tilkoblet på kursen. Det er krav i FEL forskriften for elektriske lavspenningsanlegg både § 16 og 36 og sørge for at anlegget fungerer til forutsatt bruk samt at vern ikke utsettes for langvarig slitasje ved at vern må resettes ofte og det kan bli forringelse på utstyr som stadig faller ut.

Lokasjon

Kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

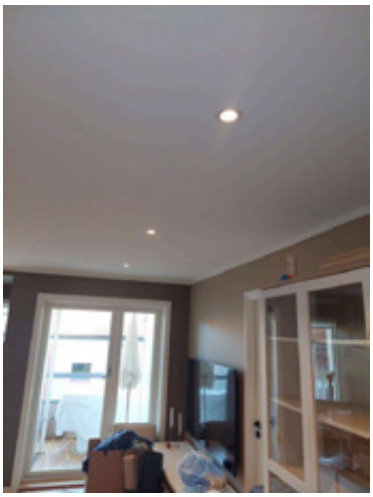
Avvik opprettet **12.06.2025**

Avvik lukket **-**

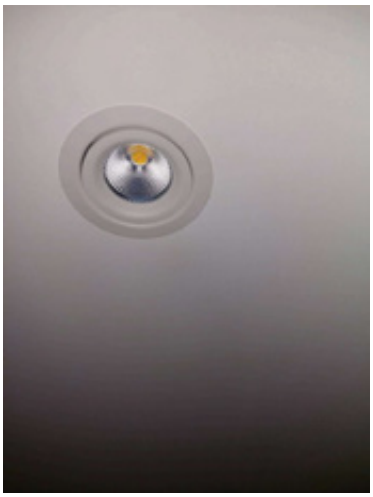
ID 1349984 - [M] Mangler dokumentasjon på downlights I stue

Kommentar

Nye downlights er montert. Mangler dokumentasjon på utført arbeid



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 12 Kursfortegnelse
kursfortegnelse ikke er ajour, mangelfull eller stemmer ikke med slik kursene går ut i anlegget

FEL § 12 erklæring om samsvar. Dokumentasjon mangler
Det mangler samsvarserklæring i installasjonen, dette er et verdipapir som må oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjon er viktig ved senere utvidelser. Kravet til slik erklæring kom i Norge 1. januar 1999.

FEL § 12 erklæring om samsvar må oppbevares da dette er verdipapir som skal følge El-anlegget
Eier må sørge for å lage et system for og oppbevare samsvarserklæring / samsvarserklæringer i fra elektriske virksomheter som leveres kunden, grunnen er at dette er verdipapir som eier er forpliktet og ta vare på i hele levetiden av anlegget. I tillegg bør sluttkontroller, risikovurderinger og andre dokumentasjon som leveres arkiveres samme sted. Noen elektrofirmaer benytter digitale systemer, dette letter arbeidet med oppbevaring for deg som eier / bruker (www.boligmappa.no)

Lokasjon

Stue

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG3

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **12.06.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1350071 - [E] Isolasjonsmåling var for lav

Kommentar

Ved måling av isolasjon på kurs kjøkken ble det målt 0.49Mohm. Kravet er Minimum 1Mohm. Trakk ut utstyr og kom frem til at micro hadde jordfeil. Micro er nå koblet ut fra støpsel men bør fjernes. TG3 feil blir fjernet når utstyr er utbedret.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Isolasjons motstand er for lav på elektriske utstyret
Elektrisk utstyr hadde for lav isolasjons motstand i forhold til referansenivået installasjonen er bygget fra. Bilde og bildekommentar beskriver hva og hvor dette gjelder.

FEL § 21. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil
Mennesker og husdyr skal være beskyttet mot fare som kan oppstå ved berøring av utsatte deler som er blitt spenningsførende som følge av feil (indirekte berøring).

Lokasjon

Kjøkkenkurs

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

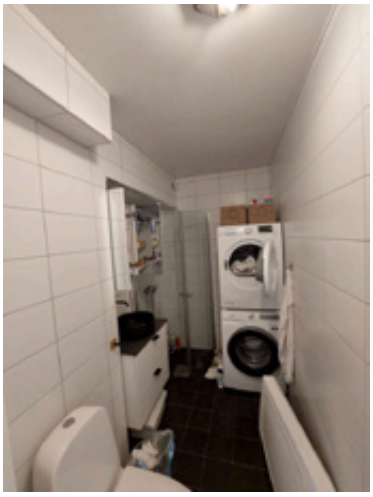
TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **12.06.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1350101 - [S] Mangler dokumentasjon på anlegg baderom og kjøkken



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 12 erklæring om samsvar. Dokumentasjon mangler
Det mangler samsvarserklæring i installasjonen, dette er et verdipapir som må oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjon er viktig ved senere utvidelser. Kravet til slik erklæring kom i Norge 1. januar 1999.

Lokasjon

Kjøkken / Bad

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK *Kommentar: Testet med testknapp*
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK *Kommentar: Testet med testknapp*
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	OK

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt

mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand

det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

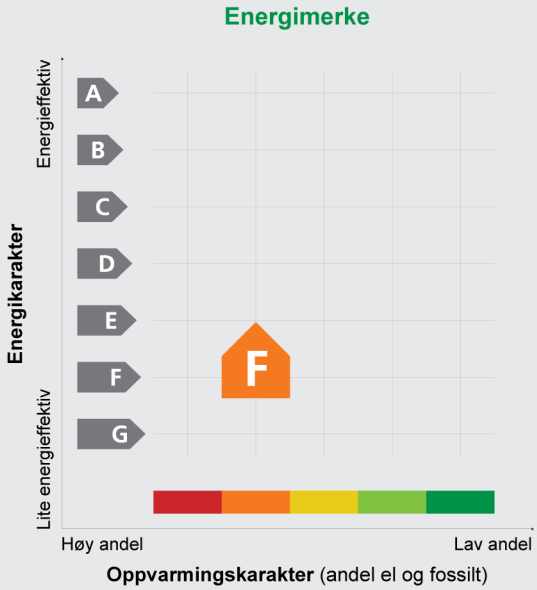
som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

ENERGIATTEST

Adresse	Lerkeveien 19
Postnr	5097
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	25 /
Gnr.	161
Bnr.	819
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1235112
Dato	10.03.2021



Innmeldt av	S K

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lerkeveien 19
Postnr/Sted: 5097 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 10.03.2021 12:55:47
Energimerkenummer: A2021-1235112
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: S K

Gnr: 161
Bnr: 819
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

LERKEVEGEN BRL. V/BOB
LERKEVEIEN 11-21
5030 LANDÅS

Arkiv 5210
Deres søknad av 07.08.95 Vår ref. Snr 951491 Bergen, 5.3.1998

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:LERKEVEIEN 11-21 Eiendom: 0-0161-0819

Byggherre :LERKEVEGEN BRL. V/BOB Adr.: LERKEVEIEN 11-21

Ansvarsh. :KNUTSEN HELGE S Adr.:

Arbeidets art: FASADEENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 08.08.95
Byggetillatelse gitt.....: 26.02.96

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

Leveres ved inngangen

FULLMAKT

Generalforsamling 2026, Lerkeveien borettslag 11 - 21

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

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

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

Jeg gir derfor min fullmakt til:
Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun èn fullmakt pr. deltager.

LERKEVEIEN BORETTSLAG
11 - 21
INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Tid: Tirsdag 24. mars 2026 kl. 1800 – 2000

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

DAGSORDEN:

1. Konsert med Benjamin Søreide kl. 1800 - 1815
2. Konstituering
3. Rapport fra styret
4. Årsregnskap 2025
5. Innkomne saker og honorarer
6. Valg
7. Konsert med Benjamin Søreide

Benjamin Søreide som bor i Lerkeveien 11 har master som klassisk gitarist. Han vil ha med gitar og spille før og etter den offisielle delen av generalforsamlingen.

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

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

Lerkeveien Borettslag
for styret

Nils Ottar Rosvold
styreleder

Rapport fra styret for 2025
LERKEVEIEN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning:

Styreleder:	Nils O. Rosvold	Valgt 2024 for 2 år, på valg.
Styremedlem:	Fredrik R. Dahl	Valgt 2024 for 2 år, på valg.
Styremedlem:	Jenny M. Bjørndal	Valgt 2024 for 2 år, på valg.
Styremedlem:	Suzi Nøstdal	Valgt 2025 for 2 år.
Styremedlem:	Andreas Envy	Valgt 2025 for 2 år.

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

2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fem møter, hvor i alt 48 protokollerte saker har vært behandlet. Det har vært en aktiv styreperiode hvor styret har sikret daglig drift samtidig som flere prosjekter har blitt gjennomført. En oppgave har vært å gjøre hagen mer velstelt. Styret vil i tiden framover ha hovedfokus på den daglige drift og motivere til dugnad. Vi ønsker alle å ha en forutsigbar og ikke for høy husleie.

Tre av sakene har vært godkjenning av nye andelseiere.

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

På BOB sin generalforsamling i 2025 deltok ingen fra styret.

2.3. Saker som har vært behandlet;
Av de 48 sakene som har vært behandlet i styreåret 2025/2026 vil vi spesielt nevne følgende saker;

1. Elbil lading.

Grunnet liten respons/interesse fra beboere har dette prosjektet vært på vent i åtte år. Det er to beboere med parkeringsplass som er svært interessert i elbillading på egen plass. Tirsdag 21. oktober 2025 hadde beboer, Tore Nygaard, og styreleder, Nils Ottar Rosvold, møte med elektriker Kvassheim. Der kom det fram nytt angående elbillading i forhold til befaring Bergen Elektro Team gjorde for ca. åtte år siden. Det er to store aktører for elbillading, Easee og Zaptec. Anbefalt å hente all strøm fra
nr. 15 da inntaket her er trefase og større enn i andre innganger. Skal være nok strøm til alle 15 parkeringsplasser og ikke medføre reduksjon for de seks leiligheter i oppgang 15. Fører en kabel fra nr. 15 og bak blokk til fem parkeringsplasser ved nr. 21. Fører en kabel framfor blokk og ned til ti parkeringsplasser. Lader monteres på mur eller på plate festet på gjerdet, totalt 15 ladere. Dette for å unngå at lader blir dekket av snø eller bli rygget på som forringer levetid. Bergen Kommune vil gi en engangsstøtte på 20%. Derfor lurt å vurdere alle femten parkerinsplasser klar for elbil samtidig. Kostnad ca. kr. 400 000,- og arbeidsperiode ca. to uker. Styret ønsker å sette vekk hele jobben og ikke belage seg på dugnad. De som lader vil betale for medgått strøm. Anbefaler at fellesskapet tar kostnad for installasjon, ca. kr. 400 000,-. Dette vil ikke påvirke husleien da vi har en god «buffer» hos BOB. Vi kan øke parkeringsleie til kr. 300,- pr. mnd. fra og med 1. januar 2027. Økning i parkeringsleie vil over 10 år dekke inn halvparten av installasjonskostnad. Da vil vi med parkeringsplass dekke mer enn de som ikke har parkeringsplass. Styret har mottatt tilbud fra elektriker Kvassheim og vil undersøke med flere aktører etter GF sin beslutning. Styret ønsker å diskutere med generalforsamling og deretter under punkt 5.9. få ett vedtak.

2. Bærekraftig liv på Landås.

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

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

4. Feiing.
Bergen Kommune avd. Bergen Brannvesen utførte feiing januar 2018 og mars 2021. Feiing 2023 utgikk grunnet ikke behov. Styret har besluttet etter erfaring/anbefaling fra feier å få feiing utført ved behov.
Det blir feiing vår 2030. Gi beskjed til styret om noe virker galt under fyring.

5. Regnskaper og tertialrapporter.
Styret har gjennomgått og behandlet borettslagets regnskaper og tertialrapporter.

6. Årlig Helse, Miljø & Sikkerhet sjekk i desember hvert år.
Styret har utarbeidet en HMS-sjekkliste som er et hjelpemiddel ved årlig sjekk både inne i og rundt borettslaget. Styreleder har i 2025 utført en slik sjekk. Styret ble informert om status.

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

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

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

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

8. Skadedyr.
Styret valgte i 2022 å avslutte avtalen med Anticimex.
Lerkeveien borettslag legger selv ut musefeller med peanøttsmør.
Ikke aktivitet i feller så ikke noe problem. Februar/mars 2025 ble det lagt ut feller mot skjeggkre i alle leiligheter samt i fellesområder. Dette viste resultat i flere leiligheter. Styret vil derfor vår/sommer 2026 gjennomføre tiltak mot dette. Mer info kommer seinere.

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

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

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

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

12. Vedtekter, husordensregler, parkeringsliste, info til nye beboere, HMS runde sjekkliste, vedlikeholdsplan, beboerliste med fremleie;
Styret gjennomgår og reviderer nevnte lister i 2026/2027.

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

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

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

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

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

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

Nils Ottar Rosvold var prosjektleder for Lerkeveien borettslag.

Det var høy aktivitet fram til de tok ferie i midten av juli 2023. Jobben fortsatte etter ferie utover høsten og noe på nyåret 2024, men ikke med samme intensitet. Jobben skulle være ferdig noen uker etter påske 2023, men tok mye lengre tid grunnet mange krevende utfordringer. Det viste

seg at soilrør som går fra loft til kjeller i hver inngang ikke var tilstrekkelig sikret. Stor vekt, så nå er de sikret flere steder i nedløpene. Det var tidkrevende å komme til i rør i kjeller nr. 13 og 19. Her måtte Laksevåg Rør & Sanitær bygge om vanntilførselen. Grunnet lang arbeidsperiode ble det besluttet å sette opp «bypass» i alle innganger. Dette for å unngå for lang nedetid i leiligheter. Alle stakeluker i kjellerne ble byttet. Det ble mer arbeid med bunnledning enn først antatt.
Laksevåg rør og sanitær AS fikk jobben i konkurranse med Svalland og Rørkompaniet. De byttet ut alle VVB som var over 10 år. Der det var plass i kjøkkenskap satt de inn 120 liter VVB, og der det var mindre plass satt de inn 100 liter VVB. Alle leiligheter har nå aquastopp/vannvakt. Alle leiligheter har nå stoppekran.
Siste vannskade før rørfornying, 2023, var i 2016. Vi har før 2016 hatt noen gamle VVS som først ble byttet når de begynte å lekke og resulterte i forsikringssak. Flere har da vært 20+ år og uten tilsyn. Dette er grunnen til at styret ønsket å bytte ut VVB. Bidrar til å holde forsikringspremie lavest mulig. Vi gjorde tilsvarende i sikringsskap for ca. 12 år siden. Da byttet vi ut alle skrusikringer slik at alle har automatsikringer.
Avløp fra vask på bad hadde for liten diameter så kunne ikke bli rørfornyet. Her måtte rør fra vask gå mot WC, mot sluk eller gjennom vegg mot kjøkkenavløp. Her ble det valgt individuelle løsninger til beste for kunde.

16. Påkrevd og anbefalt utbedring av skorsteiner.

Blokken er fra 1959 og våre 12 skorsteiner er murt opp med teglstein. Blokken er vel 60 år, og våre skorsteiner krevde følgende arbeid:
- Det var et rør i skorstein, høyre side nr. 11, som nå er fjernet.
- Det har vært usikkert hvilken side feieluke på loftene skulle bli på, så på motsatt side av feieluker er teglstein ikke lagt opp på kryss og der har fugene fått mye slitasje. Dette har forårsaket gropdannelse og sotansamling.

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

17. Varmepumpe.

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

18. Utskiftning av Velux vinduer på loft.

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

2.4 Saker under arbeid og planlegging i 2026

1. Egenberedskap i Lerkeveien borettslag

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

Viktige telefonnummer:
AMK 113. **BRANN** 110. **POLITI** 112. **LEGEVAKT** 116117.

2. Nøkkelfrie dørlåser.

Dagens låssystem i Lerkeveien borettslag er utdatert og tiltak er påkrevd. Systemlåspakken vår er brukt opp. Tre leiligheter har ikke systemlås pga. dette. Systemet er gammelt, og usikkert hvor mange nøkler som er på avveie. Vi har hatt noen tilfeller hvor låssmed må dirke seg inn i leilighet noe som er kostbart. Styret ser på mulige løsninger og priser for nøkkelfrie dører, både til alle leiligheter og fellesdører på gateplan.

Styret ønsker å vente med tiltak/utskifting av låsløsing i leiligheter da disse har minst slitasje og kan vente et par år.

Styret mener det må settes inn seks nye inngangsdører på gateplan med egnet låsløsning. Dette må utføres i 2026. Styret ønsker GF kommer med innspill som vi kan ta med oss videre for å lande en god løsning.

3. Facebook-side for Lerkeveien Borettslag.

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

4. Vask av stuevindu.

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

5. Vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsplanen er kontinuerlig oppe til vurdering for nye oppgaver samt prioritering av oppgaver. Viktig å fullføre oppgaver som er påbegynt. Styret har prioritert oppgaver og da med hovedfokus på oppgaver for 2026/2027/2028. Kom gjerne med innspill/spørsmål til vedlikeholdsplan for neste 3-5 år.
Det har blitt gjort mye godt arbeid i borettslaget de siste årene som også har kostet en del penger. Styret vurderer hele tiden hva som er viktigst å få utført og hva som kan utgå eller utsettes. Styret oppfordrer til dugnad.

6. Lerkeveien hagelag.

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

7. Dugnad.

Styret organiserte vårdugnad mandag 5., tirsdag 6. og onsdag 7. mai 2025. Det var mange som møtte opp, og det var en god dugnad både arbeidsmessig og sosialt. Takk til alle som deltok. Container på 22 m3 fra Leknes Containerservice AS ble full så nødvendig hvert år.
Styret arrangerte høst/vinter dugnad hvor hele hagen ble sett over.
RsV slo gresset forran og bak blokken. Vi var flere som hadde en stor jobb med å beskjære alle busker/hekk og rake sammen gress. Gravd grøft i hage mot Lerkevei framfor nr. 13.
Fellesdugnad blir i år mandag 4., tirsdag 5. og onsdag 6. mai 2026.
Styret har bestilt Container på 22 m3 fra Leknes Containerservice AS.

8. Hus- og parkeringsleie 2026.

Styret besluttet å øke husleie med kr. 500,- fra kr. 5 500,- til kr. 6 000,- pr. mnd. fom 1. januar 2024.
Styret besluttet å øke husleie med kr. 500,- fra kr. 6 000,- til kr. 6 500,- pr. mnd. fom 1. juli 2024.
Styret besluttet å øke husleie med kr. 150,- fra kr. 6 500,- til kr. 6 650,- pr. mnd. fom 1. januar 2025.
Styret besluttet å øke husleie med kr. 150,- fra kr. 6 650,- til kr. 6 800,- pr. mnd. fom 1. januar 2026.

Parkeringsleie uendret kr. 200,- pr. mnd.

9. RsV utfører trappevask og vaktmestertjenester.

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

- RsV slår plen framfor blokken regelmessig, ca. hver 10-14 dag i sesong. De raker gress i sekker og styreleder kjører sekker til BIR.
- luke for ugress i plen og bed bak blokk mest mulig på dugnad om

mulig.
- RsV slår gress bak blokk ca. en gang pr. mnd. De raker gress i sekker og styreleder kjører sekker til BIR.

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

10. Brøyting.

RsV brøyter snø framfor blokken kun etter avtale med styret for hver gang. Siden vinter 2019/2020 har vi ingen utgifter til brøyting.
Vi har klart oss med egeninnsats. Styret har kjøpt inn snøfreser som beboere med opplæring kan benytte framfor blokk og rundt borettslagets parkeringer.

Sand-/saltkasser står fremfor blokken. Alle beboere oppfordres til å strø ved behov. Strør vi selv sparer borettslaget kr. 25 – 40 000 kr. pr. sesong. I hovedtrappen skal det kun brukes spesialsalt, magnesiumklorid. Vanlig salt er skadelig for mur i hovedtrapp.

11. Kabel-TV & bredbånd fra Bergen Fiber.

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

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

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

Dette tilbudet har styret i Lerkeveien borettslag takket ja til.

<u>Hver leilighet har mulighet til å velge ett av tre valg</u>;

1. Tv og internett.

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

2. Tv og internett.

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

3. Kun internett.

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

Staten innfører 2022 moms på tv-/internett-tjenester og det gir oss en ekstra kostnad på kr. 216,- pr. mnd.
I 2026 vil vi få gjennomgang og mulighet for nytt utstyr til tv og internett. Det kommer ut eget skriv når Bergen Fiber har det klart.
I 2026 er det planer om å ha ett beboermøte hvor vi får litt hjelp og tips om bruk av utstyret. Bergen Fiber vil da leie Landås Borettslags Velferdshus og ha enkel servering under møtet.

12. Forsikringsavtale.

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

13. Lekeplass.

Lerkeveien borettslag har en lekeplass bak blokk. Denne er lite brukt. Dissestativet og sandkassen er gamle, slitne og ikke hensiktsmessig for små barn å bruke. Det er en moderne lekeplass i kryss Landåslien/Kolstien. Dette er en kort spasertur fra blokken. Styre ønsker å fjerne de gamle lekeapparatene. Det er dyrt å sette opp nye lekeapparater som tilfredsstiller dagens krav. Styret anbefaler GF å ikke sette opp nye lekeapparater. Avstemning hvor simpelt flertall bestemmer. Se sak 4.8.

14. Hagebelysning.
Styret ønsker å få satt opp litt lys rundt i hagen og da spesielt framfor blokken. Sensorstyrt så det lyser når det er mørkt. Det er koselig med belysning vinterhalvåret da det blir tidlig mørkt om kveldene.
Styret ønsker å diskutere med generalforsamling og deretter under punkt 4.10. få ett vedtak.

3. Lagets drift og økonomi

3.1. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for Lerkeveien Borettslag er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggerlag (BOB).
Revisor for Lerkeveien Borettslag i 2025 har vært KPMG AS.

3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring
(jfr. note i regnskap)
Borettslaget består av i alt 36 tre-roms leiligheter fordelt på tre etasjer i seks oppganger.
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 224 691 700,- i Tryg forsikring. Bygningsindeks ble økt med 2,3 % fra 2025 til 2026. Økning for 2026 er moderat.
For 2025 var den Kr. 219 640 000,-. Bygningsindeks ble økt med 8,9 % fra 2024 til 2025.
For 2024 var den kr. 201 689 583,-. Bygningsindeks ble økt med 79,1 % fra 2023 til 2024.
Økning for 2024 er at Tryg forsikring sier de har gitt oss forsikring fra 2009 på feilt grunnlag. Loft og kjeller skal være med i beregning noe som ikke tidligere har blitt gjort. Blokken er ca. 100 meter lang, ca. 10 meter bred og har fem etasjer noe som gir 4327 m2. Endring vil Tryg forsikring melde

inn så alle forsikringsselskap vil bruke samme data til å beregne årspremie. Dette for å sikre rettferdig konkurranse om kunder.
Økning for 2025 også over normal prisstigning.
For 2023 var økningen 6,8 %, for 2022 var økningen 4,0 %, for 2021 var økningen 3,3 % og for 2020 var økningen 3,5 %.

Forsikringspremie for 2026 er kr. 169 109,-, som er en økning på kr. 10 800,-/ 6,9 %.
Til info har alle leiligheter installert aquagard/vannvakt.

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

For 2026 kr. 169 109,-	økning	kr. 10 800,-/ 6,8 %
For 2025, kr. 158 309,-	økning	kr. 24 132,-/ 18,0 %
For 2024, kr. 134 177,-	økning	kr. 59 306,-/ 79,2 %
For 2023, kr. 74 871,-,	økning	kr. 7 645,-/ 11,4 %
For 2022, kr. 67 226,-,	økning	kr. 4 442,-/ 7,0 %
For 2021, kr. 62 784,-,	**reduksjon**	**kr. 7 500,-/ 10,7 %**
For 2020, kr. 70 284,-,	økning	kr. 4 705,-/ 7,2 %
For 2019, kr. 65 579,-,	økning	kr. 5 541,-/ 9,2 %
For 2018, kr. 60 038,-,	økning	kr. 2 848,-/ 5,0 %
For 2017, kr. 57 190,-.		

Forsikringspremie inkluderer naturskade samt grunnrisikobeløp.

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

BOB har tidligere hatt avtale med Tryg forsikring. I 2020 valgte BOB å flytte samarbeid til If forsikring. Fra 2024 fikk BOB igjen avtale med Tryg forsikring. Lerkeveien bl. kunde hos Tryg forsikring siden 2009. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i

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

Egenandel for glass er	for 2026	kr. 3 000,-.
Egenandelen ved tingskader er	for 2026	kr. 10 000,-.
Egenandelen ved vannskader er	for 2026	kr. 15 000,-.
Egenandelen ved vannskader, VVB over 15 år er	for 2026	kr. 20 000,-.
Egenandelen ved vannskader, bad over 30 år er	for 2026	kr. 25 000,-.

Egenandel for vannskader har økt med kr. 5 000,- i år.
Ser at Tryg forsikring strammer inn og krever inn høyere egenandel og mer fratrekk jo eldre skadeområder er. De ønsker ikke bli brukt til oppussing.
Styret i Lerkeveien borettslag vil følge opp dette og vi oppfordrer alle til å se til at egen leilighet har sikker standard slik at vi begrenser bruk av forsikring.
Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret slik at dette kan vurderes og godkjennes og skademelding evt. kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3. Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2026 ble det i februar solgt to leiligheter for henholdsvis kr. 3 750 000,- og kr. 4 000 000,-.

I 2025 ble det omsatt tre leiligheter. De ble omsatt for henholdsvis kr. 3 200 000,- (4.08.25), kr. 3 250 000,- (11.08.25) og kr. 3 300 000,- (8.10.25).

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

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

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

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

Gjennomsnitt kr. 3 250 000,- i 2025 mot gjennomsnitt;
kr. 3 300 000,- i 2024,
kr. 2 993 000,- i 2023,
kr. 2 970 000,- i 2022,
kr. 2 782 000,- i 2021,
kr. 2 840 000,- i 2020,
kr. 2 580 000,- i 2019,
kr. 2 449 000,- i 2018 og
kr. 2 386 666,- for 2017.

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

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

Pr. 31. desember 2025 har tre av borettslagets andelseiere overlatt bruken av leiligheten til andre. To av disse er i familie med eier.

Ingen av leilighetene innehas av juridiske andelseiere.

Grunnlag for formuesverdi på leilighet i Lerkeveien borettslag.
I 2025 vurderte skatteetaten formuesverdien per andel i borettslaget til
Kr. 3 480 000,-.
I 2023 vurderte skatteetaten formuesverdien per andel i borettslaget til
kr. 3 200 000,-.
Til generalforsamling 2024 valgte styret å levere ut ett skriv med det vi mente var reell verdi på våre leiligheter. Dette var noe lavere enn

skatteetaten sin verdivurdering. Dette ønsker ikke styret å fortsette med. Rapport fra styret er så detaljert ifm. boligverdi at hver enkelt beboer som det gjelder kan føre denne saken selv mot skatteetaten.
Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til regnskap.

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

Rest kr. 13 118 547,-	pr. 15.02.2026 som er	kr. 364 404,- pr. andel.
Rest kr. 13 303 404,-	pr. 17.02.2025 som er	kr. 369 539,- pr. andel.
Rest kr. 13 332 319,-	pr. 31.12.2024 som er	kr. 370 342,- pr. andel.
Rest kr. 13 486 000,-	pr. 20.03.2024 som er	kr. 374 611,- pr. andel.
Rest kr. 9 210 561,-	pr. 31.12.2023 som er	kr. 255 849,- pr. andel.
Rest kr. 5 706 036,-	pr. 31.12.2022 som er	kr. 158 501,- pr. andel.
Rest kr. 6 076 584,-	pr. 31.12.2021 som er	kr. 168 794,- pr. andel.

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

Lerkeveien borettslag har 15.02.2026 kr. 3 395 493,- som buffer hos BOB, som er kr. 94 320,- pr. andel.

Styret økte nedbetalingsperioden til å gjelde 30 år, dvs. hele lånet innfridd i 2053. Lerkeveien borettslag har ett samlet lån.

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

Det har vært styrets ønske og plan å ikke få en husleie ute av kontroll. Derfor har styret økt husleien gradvis i mange år.
Lerkeveien borettslag har som før rørfornying en solid buffer hos BOB, ca. kr. 3 400 000,-. Dette bidrar til mange år før vi trenger å øke lånet hos Handelsbanken. Dette gir igjen forutsigbar, og en husleie som kun justeres årlig for prisstigning, ca. kr. 200,- økning pr. mnd. pr. år.

Lånet vårt hos Handelsbanken har ordinær/nominell rente 4,99 %, som er konkurransedyktig rente etter dagens marked.

Utvikling på Norges styringsrente;
Styringsrenten er i dag på 4.00 og ble satt 18.09.2025.
Styringsrenten på 4,25 ble satt 19.06.2025.
Styringsrenten på 4,50 i perioden 14.12.2023 til 08.05.2025.
Norges Bank satt opp styringsrenten 14 ganger de siste 2,5 årene før dette.

Renteutvikling på borettslagets annuitetslån;

Ordinær/nominell rente	**februar 2026:**	**4,99 %**
Ordinær/nominell rente	22. okt. 2025:	4,99 %
Ordinær/nominell rente	24. jul. 2025:	5,24 %
Ordinær/nominell rente	17. feb. 2025:	5,49 %
Ordinær/nominell rente	25. jan. 2024:	5,49 %
Ordinær/nominell rente	20. okt. 2023:	5,95 %
Ordinær/nominell rente	15. sep. 2023:	5,70 %
Ordinær/nominell rente	21. jul. 2023:	5,45 %
Ordinær/nominell rente	19. jun. 2023:	4,95 %
Ordinær/nominell rente	11. mai 2023:	4,70 %
Ordinær/nominell rente	21. feb. 2023:	4,45 %
Ordinær/nominell rente	23. jan. 2023:	4,65 %
Ordinær/nominell rente	1. des. 2022:	4,40 %
Ordinær/nominell rente	21. okt. 2022:	4,15 %
Ordinær/nominell rente	15. sep. 2022:	3,65 %
Ordinær/nominell rente	27. jul. 2022:	3,15 %
Ordinær/nominell rente	27. apr. 2022:	2,65 %
Ordinær/nominell rente	28. jan. 2022:	2,40 %
Ordinær/nominell rente	22. jun. 2020:	2,15 %
Ordinær/nominell rente	31. des. 2019:	3,25 %
Ordinær/nominell rente	xx. Mai 2019:	2,75 %
Ordinær/nominell rente	13. des. 2018:	2,50 %
Ordinær/nominell rente	31. des. 2017:	2,35%
Ordinær/nominell rente	01. sep. 2016:	2,35 %
Ordinær/nominell rente	12. okt. 2015:	2,65 %

Ordinær/nominell rente 09. feb. 2015: 3,05 %

3.4. Økonomi

3.4.1. Vedlikehold

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

3.4.2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.
Regnskapet for 2025 er gjort opp med et positivt resultat på kr. 543 234,- mot budsjettert positivt resultat på kr. 181 570,-.

Kommentarer til regnskapet:

- Det ble utbetalt kr 2 700,- i dugnadspenger, mot et budsjett på kr 70 000.
- Det ble vedtatt styrehonorar på totalt kr 99 350,- på generalforsamlingen i 2025. Avsetningen i regnskapet var på kr 95 550,- som ble vedtatt i 2024. Vi har derfor foretatt en tilleggsavsetning i styrehonorar inneværende år med kr 3 800,-. Total kostnad i regnskapet kr 103 150,-.
- Det ble utbetalt kr 34 222,- til styreleder for «Andre honorarer» Dette er dugnad/vaktmesteroppgaver.
- Avskrivninger på kr 8 000,- gjelder et nytt anleggsmiddel (snøfreser) anskaffet i slutten av 2024, etter at budsjettet var ferdigstilt.
- Andre driftskostnader avviker med kr 49 965,- over budsjett. Dette kan skyldes at det ikke var budsjettert for kostnader bomiljø på kr 14 124,- (diverse utlegg) samt diverse til beredskapslager.
- Verktøy, inventar og driftsmateriell ligger kr 58 210,- over budsjett. Her er det ført kr 16 487,- i diverse utlegg for «annet driftsmateriell», kr 22 934,- i diverse utlegg for verktøy og redskap, og kr 22 788,- i utlegg for inventar.
- Vedlikeholdskostnadene lå kr 327 493,- under budsjett.
Se note 9 for detaljer.
- Det er tilleggsfakturert kr 13 379,- for tilleggsarbeid ifbm behandling av utlegg, samt noe fakturaoppdrag parkering.

Renteinntektene fra banken utgjorde kr 120 326,-.
Det ble betalt totalt kr 707 003,- i rentekostnader på lånet.
Det ble betalt kr 196 892,- i avdrag på lånet. Dette vises ikke i resultatregnskapet, men i note 14 – disponible midler.

Styret besluttet følgende;
Husleie ble fra 1. jan. 2024 økt med kr. 500,- fra kr. 5 500,- til kr. 6 000,- pr. mnd.
Husleie ble fra 1. juli 2024 økt med kr. 500,-, fra kr. 6 000,- til kr. 6 500,- pr. mnd.
Husleie ble fra 1. jan. 2025 økt med kr. 150,- fra kr. 6 500,- til kr. 6 650,- pr. mnd.
Husleie ble fra 1. jan. 2026 økt med kr. 150,- fra kr. 6 650,- til kr. 6 800,- pr. mnd.
Parkeringsleie uendret, kr. 200,- pr. mnd.

3.4.3. Årets endring i de disponible midlene har i perioden vært positiv med kr. 354 342,-.
Den positive endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig periodens resultat.
Lerkeveien Borettslag har pr. 31. desember 2025 disponible midler på kr. 3 033 992,-.
Egenkapitalen er negativ på kr. – 7 582 235,-.
(jfr. Note 12 egenkapital i regnskap)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dermed gjenspeiler verdiene i balansen ikke den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetting av enkeltleiligheter gir informasjon om den totale balanseførte verdien. Grunnet betydelig merverdi i bygningsmassen anser styret det ikke nødvendig å øke egenkapitalen. Styret vurderer at borettslagets faktiske egenkapital er positiv.

Balansen i regnskapet er en oversikt over vårt borettslags økonomiske stilling pr 31.12.25. Den viser hva Lerkeveien Borettslag eier (eiendeler) og hva vi skylder (forpliktelser), samt egenkapital. Detaljer for balansen for

2025 finner dere i økonomioversikten i styreportal til BOB.

4. Bomiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid
Styret organiserte vårdugnad 5., 6. og 7. mai 2025. Det var mange som møtte opp, og det var en god dugnad både arbeidsmessig og sosialt. Takk til alle som deltok. Container på 22 m3 fra
Leknes Containerservice AS ble full så nødvendig hvert år.
Fellesdugnad blir i år mandag 4. mai, tirsdag 5. mai og onsdag 6. mai.
Styret bestiller Container på 22 m3 fra Leknes Containerservice AS.

Styret vil vurdere;
Sommerfest og førjulsfest har Lerkeveien borettslag arrangert sporadisk tidligere. Dette blir vurdert av styret. Det er både viktig og hyggelig å bli kjent med sine naboer.
Bergen fiber ønsker å komme og gi litt tips om bruk av tv- og bredbånd. Dersom det er ønskelig vil Bergen fiber leie Landås Borettslags Velferdshus en kveld i 2026. De vil holde enkel bevertning. Her vil representanter fra Bergen fiber svare på både enkle og vanskelige spørsmål angående vårt bruk av tv og internett. Invitasjon kommer ut om og når det blir aktuelt.

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

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

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

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

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

Landås, 15. februar 2026
Styret for Lerkeveien Borettslag

Nils Ottar Rosvold
styreleder

Generalforsamling for Lerkeveien borettslag 2026

Sak 5. Innkomne saker.

Lerkeveien Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Lerkeveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 908 800	2 734 300	2 908 800	2 973 600
Andre inntekter		0	0	5 000	5 000
Sum inntekter		**2 908 800**	**2 734 300**	**2 913 800**	**2 978 600**
Driftskostnader					
Dugnad	3	2 700	27 150	70 000	70 000
Styrehonorar	3, 4	103 150	100 100	100 330	99 350
Andre honorarer	5	34 222	36 200	0	34 222
Arbeidsgiveravgift	3	19 751	23 047	15 000	20 000
Avskrivninger	6	8 000	0	0	17 362
Felles strøm og varme		38 735	35 358	50 000	40 000
Festeavgift/tomteleie		9 200	9 200	10 000	10 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		564 928	514 349	550 000	625 000
Andre driftskostnader	7	475 265	423 512	425 300	425 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	62 210	48 121	4 000	4 000
Vedlikehold	9	172 507	1 027 428	500 000	650 000
Forretningsførsel		107 310	96 703	95 000	103 000
Revisjonshonorar		11 500	22 875	11 600	12 000
Andre konsulenthonorarer		0	1 541	0	0
Kontingent		10 800	10 800	11 000	11 000
Forsikring		158 309	134 174	160 000	180 000
Sum driftskostnader		**1 778 586**	**2 510 559**	**2 002 230**	**2 301 234**
Driftsresultat		**1 130 214**	**223 741**	**911 570**	**677 366**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		120 326	111 456	0	0
Andre renteinntekter		58	79	0	0
Sum finansinntekter		**120 384**	**111 536**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		707 003	729 264	730 000	650 500
Andre rentekostnader		362	356	0	0
Sum finanskostnader		**707 365**	**729 620**	**730 000**	**650 500**
Resultat av finansposter		**-586 980**	**-618 084**	**-730 000**	**-650 500**
Resultat		**543 234**	**-394 344**	**181 570**	**26 866**
Til/fra udekket tap		543 234	-394 344	0	0
Sum disponeringer		543 234	-394 344	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Lerkeveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	2 823 201	2 823 201
Andre driftsmidler	6	32 000	40 000
Sum varige driftsmidler		**2 855 201**	**2 863 201**
Sum anleggsmidler		**2 855 201**	**2 863 201**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		169 109	158 309
Andre fordringer		68 600	74 756
Sum fordringer		**237 709**	**233 065**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 225 088	2 827 852
Skattetrekk		0	20 799
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 225 088**	**2 848 651**
Sum omløpsmidler		**3 462 797**	**3 081 716**
SUM EIENDELER		**6 317 998**	**5 944 917**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Lerkeveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		**3 600**	**3 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-7 585 835	-8 129 068
Sum opptjent egenkapital		**-7 585 835**	**-8 129 068**
SUM EGENKAPITAL	**12**	**-7 582 235**	**-8 125 468**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	13 135 427	13 332 319
Borettsinnskudd	11	336 000	336 000
Sum langsiktig gjeld		**13 471 427**	**13 668 319**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		75 900	79 642
Leverandørgjeld		179 540	164 526
Skyldige off. myndigheter		14 391	43 205
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		99 350	95 550
Påløpne renter		14 366	15 998
Annen kortsiktig gjeld		45 259	3 145
Sum kortsiktig gjeld		**428 805**	**402 067**
SUM GJELD		**13 900 232**	**14 070 386**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 317 998**	**5 944 917**

Bergen,
Styret for Lerkeveien Borettslag

Nils Ottar Rosvold Styrets leder	Fredrik Rommetveit Dahl Styremedlem	Jenny Marie Bjørndal Styremedlem
Andreas Envy Styremedlem	Suzi Nøstdal Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	2 872 800	2 699 500	2 872 800	2 937 600
3812	Utleie parkeringsplasser	36 000	34 800	36 000	36 000
Sum felleskostnader		**2 908 800**	**2 734 300**	**2 908 800**	**2 973 600**

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	99 350	95 550	100 330	99 350
5331	Avsetning styrehonorar	3 800	4 550	0	0
Sum styrehonorar		**103 150**	**100 100**	**100 330**	**99 350**

Note 5 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	34 222	36 200	0	34 222
Sum andre honorar		**34 222**	**36 200**	**0**	**34 222**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Snøfres Husqvarna
Anskaffelseskost pr.01.01	25 045	40 000
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 045	40 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	8 000
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 045	8 000
Bokført verdi pr.31.12	0	31 999
Anskaffelsesår	2013	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	7 984	5 244	5 000	5 000
5902	Gaver til styremedlemmer	950	410	500	500
6300	Møtekostnader	7 645	9 699	6 500	6 500
6325	Renovasjon Boligselskap	900	1 750	0	0
6335	Containerleie/ -tømming	7 760	6 739	7 500	7 500
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 316	3 715	3 000	3 000
6360	Renhold og matteleie	63 654	61 002	58 000	58 000
6375	TV/Internett	265 356	257 580	258 000	258 000
6376	Vaktmestertjenester	67 819	58 150	53 000	53 000
6390	Andre driftskostnader	0	1 190	2 000	2 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	0	4 000	4 000
6800	Kontorkostnader	532	2 212	2 000	2 000
6940	Porto	338	368	0	0
7000	Drivstoff	0	0	1 000	1 000
7060	Bompenger , parkering	821	3 068	7 500	7 500
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	2 128	6 430	17 300	17 300
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	250	308	0	0
7740	Øreavrunding	0	-6	0	0
7779	Andre gebyr	2 445	1 910	0	0
7782	Kostnader bomiljø	14 124	3 744	0	0
7790	Andre kostnader - beredskap	28 243	0	0	0
Sum driftskostnader		**475 265**	**423 512**	**425 300**	**425 300**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	16 487	13 474	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	1 390	0	0
6510	Verktøy og redskap	22 935	29 561	4 000	4 000
6540	Inventar	22 788	3 696	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**62 210**	**48 121**	**4 000**	**4 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	7 250	7 000	0	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	6 500	30 721	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	61 400	2 713	100 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	97 357	31 530	0	0
6614	Vedlikehold maling	0	64 122	150 000	150 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	5 661	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	148 200	100 000	200 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	737 482	150 000	200 000
Sum vedlikehold		**172 507**	**1 027 428**	**500 000**	**650 000**

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

Note 10 - Bygninger

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

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	13 471 427	13 668 319
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	2 823 201	2 823 201

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Egenkapital

	2025	2024
Sum andelskapital	3 600	3 600
Sum udekket tap	-7 585 835	-8 129 068
Sum egenkapital	-7 582 235	-8 125 468

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	13 500 000	
Nedbetalt tidligere	167 681	
Nedbetalt i år	196 892	
Lånesaldo 31.12		13 135 427
Beregnet innfrielsesdato: 25.01.2054		
Sum langsiktig gjeld		**13 135 427**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	11.916.454

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95257386881	36	364 873	13 135 428

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**2 679 650**	**-1 007 765**
Periodens resultat	543 234	-394 344
Årets avskrivninger	8 000	0
Årets investeringer	0	-40 000
Opptak lån	0	13 500 000
Avdrag lån	-196 892	-9 378 242
Endring i disponible midler	**354 342**	**3 687 415**
Disponible midler 31.12.	**3 033 992**	**2 679 650**

Dokumentet er elektronisk signert

12-Årsregnskap ...

Name	Date
Dahl, Fredrik Rommetveit	**2026-03-03**

Identification

bankID Dahl, Fredrik Rommetveit

Name	Date
Rosvold, Nils Ottar	**2026-03-04**

Identification

bankID Rosvold, Nils Ottar

Name	Date
Nøstdal, Suzi	**2026-03-04**

Identification

bankID Nøstdal, Suzi

Name	Date
Envy, Andreas	**2026-03-04**

Identification

bankID Envy, Andreas

Name	Date
Bjørndal, Jenny Marie	**2026-03-02**

Identification

bankID Bjørndal, Jenny Marie

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Lerkeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerkeveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZQAK4-5TL3A-N2VUO-W5TTJ-35UNV-HPLZK

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZQAK4-5TL3A-N2VUO-W5TTJ-35UNV-HPLZK

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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 85.165.xxx.xxx
2026-03-06 16:26:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZQAK4-5TL3A-N2VUO-W5TTJ-35UNV-HPLZK

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

5.1. Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen øker styrehonorar fra kr. 99 350,- til kr. 103 350,-.
Begrunnet økning;
Kr 4 000,-, 4 %, som er ment å ivareta generell lønns- og prisstigning.
Det har vært en aktiv styreperiode.

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

5.3. Styret fremmer forslag til vedtak;
Her to vedtak som hver for seg skal vedtas. Dersom begge vedtas så godkjenner GF beløp opp mot kr. 56 000,- til utbetaling;

Vedtak A

Styret fremmer forslag til vedtak;

- Generalforsamlingen vedtar honorar kr. 36 000,- til styreleder, Nils Ottar Rosvold, for dugnad og vaktmesteroppgaver. Vedtaket gjelder for perioden 1. januar 2026 til 31. desember 2026 med utbetaling april 2026.

Vedtak B

Styret fremmer forslag til vedtak;

- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vedta ekstra honorar med maks kr. 20 000,- til styreleder, Nils Ottar Rosvold, med utbetaling november/desember 2026. Dette beløpet gjelder også for perioden 1. januar 2026 til 31. desember 2026. Størrelsen på dette beløp beslutter styret november/desember 2026 utifra hvor mye jobb som har blitt utført av styreleder i gjeldende år.

Det har de siste to år vist seg å bli betydelig mer arbeid enn utbetaling tilsier.

Styret foreslår for 2026 å benytte løsningsforslag fra BOB.

Arbeidsoppgaver:
Gå HMS sjekkrunde desember 2025. Gjør tiltak og utbedringer.

Måke snø framfor blokk, parkeringsplass og hovedtrapp.
Arrangere (planlegge oppgaver og skaffe utstyr) og gjennomføre fellesdugnader vår/høst.
Arrangere (planlegge og gjør innkjøp) og gjennomføre generalforsamling.
Beskjære trær og busker.
Grave grøfter for bedre drenering.
Rydde i avispostkasser, papirboss og inngangsparti for bl.a. gamle aviser.
Bytte lyspærer i fellesområdet.
Rydde hage og framfor blokk for boss (sigarettsneiper, snusposer, papir, tyggis med mer).
Sette ut og ta ned julepynt i vinduer inngangspartier.
Sette ut og ta inn julelys i hage framfor blokk.
Vanne og rydde i blomsterurner framfor blokk.
Sette ut og ta inn benker.
Bytte ut defekte røykvarslere.
Rydde i papirboss, skjære opp esker.
Kjøre til BIR med boss fra fellesområdet inkl. papir og hageavfall.
Sette ut og ha tilsyn med musefeller.
Sette ut og ha tilsyn med avfuktere.
Tilsyn med fellesvaskeri i nr. 15. Se til at alt virker, ikke er skader/lekkasjer samt rengjøring.
Kjøpe inn og fylle to kasser med strøsand og salt for bruk ved snø/is.
Smøre opp dørlåser og etterteite diverse løse skruer.
Følge opp og delta i flere oppgaver når har innleid arbeid, reklamasjoner og forsikringsskader.
Det kan komme uforutsette ekstra oppgaver som styreleder må ta hånd om. Spesielt hagen har krevd mye arbeid.
De fleste oppgaver bør/må utføres årlig.
Lerkeveien borettslag benytter RsV til
- trappevask hver uke vinter og annenhver uke sommer.
- sette ut/ta inn ved tømming av restavfall, papirboss og plast.
- klippe plen framfor blokk samt rake og kjøre vekk gress.

Kjøre vekk hageavfall gjør stort sett styreleder for å holde kostnader nede.
Lerkeveien borettslag kjøper en svært begrenset vaktmestertjeneste.
Dersom styret skal kjøpe flere tjenester fra RsV så koster dette
ca. kr. 800,- pr. time. Det er besparende for borettslaget når egne beboere utfører oppgaver.

Dugnad:
Dugnad i et borettslag er en felles innsats der alle beboere får muligheten til å delta. Dugnadsarbeid blir organisert og utlyst til alle beboerne, slik at alle får like muligheter til å bidra. Dette sikrer at arbeidsoppgaver fordeles og gir hver enkelt beboer muligheten til å ta del i vedlikeholdet av fellesarealene. Dugnad bidrar til fellesskapet og skaper et bedre bomiljø for alle, samtidig som det reduserer kostnader for borettslaget.
Styret har vært åpen om oppgaver som bør/må utføres. Det har vært godt oppmøte på fellesdugnad om våren. Dersom beboere har ønske om å utføre dugnad utover dette så er styret åpen og positiv til dette. Til nå har få beboere gitt uttrykk for dette. **Dersom det er beboere som ønsker å påta seg dugnadsoppgaver så kontakt styret.** Da kan styret og vedkommende bli enig om dette.

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

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

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

5.4. Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utbetale for dekning av private utlegg i forbindelse med arbeid på vegne av borettslaget.

5.5 Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utbetale for dekning av kjøregodtgjørelse/bompenger/parkering i forbindelse med arbeid på vegne av borettslaget.

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

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

5.8. Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fjerne dissestativ og sandkasse. Det blir ikke satt opp nye lekeapparater.

5.9. Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette installasjon av elbiladere på alle 15 parkeringsplasser.

5.10. Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å få installert hagelys framfor blokk. Helst ifm installasjon av elbilladere.

5.11. Saker fra beboere i Lerkeveien borettslag;
Det har ikke kommet inn saker fra beboere.
Frist for innsendte saker var fredag 13. februar 2026.

Styret for Lerkeveien Borettslag, Landås 15. februar 2026

Nils Ottar Rosvold
styreleder

Sak 6. Valg.

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

Styreleder: Nils Ottar Rosvold
(for 2 år) _____

Styremedlem: Fredrik Rommetveit Dahl
(For 2 år) _____

Styremedlem: Jenny Marie Bjørndal
(For 1 år) _____

Lerkeveien borettslag, Landås 13. februar 2026
Valgkomitè

Emilie Rimstad Sigurd Grøteide

Lerkeveien Hagelag

Styret ønsker en tilbakemelding på interessen for dette.

Hva er Lerkeveien Hagelag?

- Siden 2015, regulert område til dyrking av grønt og sosialt samvær.
- Det er i dag syv kasser. Vår 2024 ble kassene byttet ut og det ble begrenset antall i henhold til interesse. Nye kasser ble malt på dugnad.
- Styret påser at området holdes ryddig.
- Medlemmer disponerer kasse på åremål.
- Medlemmer deltar på kort dugnad i for- og etterkant av sesong.
Det er derfor ingen kostnad med å disponere kasse.
- Gjødsling vår/forsommer.
- Medlemmer i hagelaget bestemmer selv hva som dyrkes i egne kasser.
- Felleskasser er merket med sommerfugl i venstre hjørne. Her kan alle forsyne seg av blant annet mynte, nypoteter, grønnkål og jordbær.

Har du lyst på kasse?

Navn: _____ Inngang nr.: _____

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

Forslag til forbedring: _____

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

Med vennlig hilsen
Lerkeveien Hagelag
v/ Randi Himle

Lerkeveien borettslag - parkeringsliste

1.	**35.Nygaard, Tore**	**Lerkeveien 21**	**01.07.2012**
2.	**12.Heldal, Mikal**	**Lerkeveien 13**	**15.06.2010**
3.	**7.Vedøy, Gunn**	**Lerkeveien 13**	**01.12.2017**

4.	**14.Rosvold, Nils Ottar**	**Lerkeveien 15**	**01.01.2001**
5.	**31.Stikholmen, Tone**	**Lerkeveien 21**	**07.09.2012**
6.	**26.Paulsen, Peter A.**	**Lerkeveien 19**	**03.01.2017**
7.	**21.Bjørndal, Jenny Marie**	**Lerkeveien 17**	**04.01.2022**
8.	**29.O'loughlin, Oliver**	**Lerkeveien 19**	**21.11.2024**
9.	**30.Hestad, Mona Therese**	**Lerkeveien 19**	**01.10.1996**
10.	**34.Mathiesen, Bente**	**Lerkeveien 21**	**14.02.1959**
11.	**24.Himle, Randi**	**Lerkeveien 17**	**30.09.2022**
12.	**17.Yndestad, Kristian**	**Lerkeveien 15**	**05.08.2023**
13.	**4.Sørland, Line A.**	**Lerkeveien 11**	**31.10.2016**
14.	**9.Grøteide, Sigurd**	**Lerkeveien 13**	**15.04.2026**
15.	**1.Dahl, Fredrik R.**	**Lerkeveien 11**	**30.04.2021**

Venteliste:

1.	Lerkeveien 15	15.Opdal, Rolf Johan	14.02.1959
2.	Lerkeveien 21	33.Gjelland, Ole Gunnar	01.11.1992
3.	Lerkeveien 15	18.Myhra, Marit Tauler	01.07.1998
4.	Lerkeveien 19	28.Bjørnsen, Janet Midtbø	01.03.2007
5.	Lerkeveien 21	32.Berggreen, Karianne	01.12.2009
6.	Lerkeveien 17	19.Berge, Anne Mari	28.10.2016
7.	Lerkeveien 21	36.Nøstdal, Anne Margrethe	20.06.2017
8.	Lerkeveien 17	20.Lefdal, Tove	04.07.2017
9.	Lerkeveien 15	16.Løland, Vegar	19.02.2018
10.	Lerkeveien 11	6.Baldersheim, Therese	20.12.2018
11.	Lerkeveien 13	11.Gangsø, Marte	12.10.2020
12.	Lerkeveien 17	22.Aarsæther, Tiia Maria Sørbøe	15.01.2022
13.	Lerkeveien 19	27.Kanestrøm, Andreas	25.02.2022
14.	Lerkeveien 13	8.Pedersen, Martine Nesheim	11.04.2022
15.	Lerkeveien 15	13.Christiansen, Maiken	20.12.2023
16.	Lerkeveien 11	2.Rønningen, Andreas	25.07.2024
17.	Lerkeveien 17	23.Envy, Andreas	13.09.2024
18.	Lerkeveien 19	25.Lindstrøm, Andreas Øyre	04.08.2025
29.	Lerkeveien 11	5.Søreide, Benjamin Jakobsen	11.08.2025
20.	Lerkeveien 11	3.Espenes, Karianne	08.10.2025
21.	Lerkeveien 13	10.Fosse Marie P. & Mathias	03.02.2026
22.	**Lerkeveien 13**	**9.**	**15.04.2026**

Parkeringsplass 14, plass nr. to fra trapp, er ledig fra 15. april 2026.
Gi styreleder beskjed om du har egen bil som er regelmessig i bruk.
Den med lengst ansiennitet får den.

Bergen, 15. februar 2026
Nils Ottar Rosvold
styreleder
Lerkeveien borettslag

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Lerkeveien 19
5097 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 03/06/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:161, Bnr: 819
Hjemmelshaver:	Andreas Øyre Lindstrøm
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	25
Byggeår:	1959
Tomt:	4 801 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Andreas Øyre Lindstrøm
Befaringsdato:	29.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Nils Ottar Rosvold
Kontaktperson: Nils Ottar Rosvold

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 953 031 329
Navn/foretaksnavn: LERKEVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 07.12.1956

Takstobjektet:
3-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 7,4m².
Tilhørende leiligheten er det 2 eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 3,1m² og 3,8m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern loftsbod på 4m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2007.
- Badet ble pusset opp i 2010.
- Borettslaget gjennomførte rørfornying av eksisterende avløpsrør i 2023.
- Skiftet toalett og servant i 2023.
- Vedovnen ble installert i 2021.
- Spottene i himlingen i stuen ble montert i 2021.
- Varmtvannsberederen er fra 2022.
- Stekeovnen ble skiftet i 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	64	0	0	7
Kjellerboder	0	7	0	0
Loftsbod	0	4	0	0
SUM BYGNING	64	11	0	7
SUM BRA	75			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(4,9m²), bad/vaskerom(3,5m²), soverom(11,7m²), soverom(8,4m²), stue(22,3m²), kjøkken(10,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,1m²), ekstern bod(3,8m²).
Loft: Ekstern bod(3,8m²).

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/06/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

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

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Altandør med felt av isolerglass, fra 2013.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,4m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

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

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

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 76 liter.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av alle rom. Det anbefales ytterligere ventilering på våtrommet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

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

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

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

6.3 Ventilasjon

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av alle rom. Det anbefales ytterligere ventilering på våtrommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Lerkeveien 19

Nabolaget Landåslien - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Kanonhaugen Linje 12	4 min 0.3 km
Sletten Linje 1	18 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.9 km
Bergen Flesland	21 min

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	18 min 1.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
NTG Brann Stadion	17 min

Ladepunkt for el-bil

Landåslien	3 min
Landåsveien	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

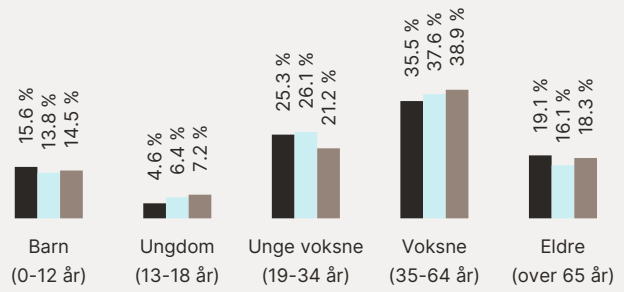
Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landåslien	1 036	514
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Internasjonale barnehage i Berge... 48 barn	6 min 0.4 km
Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Landås	9 min
Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 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. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

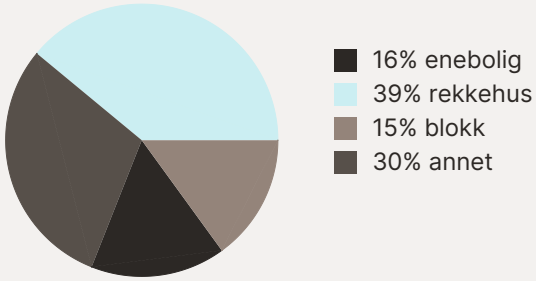
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

Baune stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	4 min 0.3 km
Landåshallen Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Feel24 Landås	8 min
MOVA Landås	15 min

Boligmasse



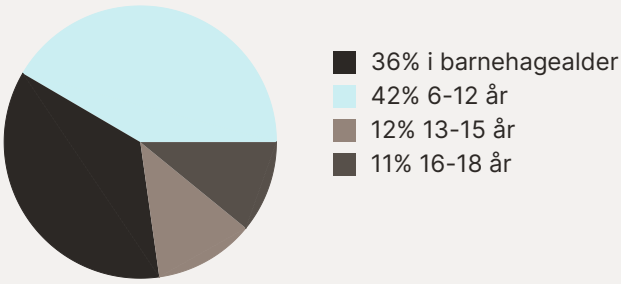
«Landås er delt opp i to deler, der veien er som et splittested mellom Sletten og øvre Landås. Begge stedene har en sjarm, fra Sletten til Montana og turstier i øvre Landås»

Sitat fra en lokalkjent

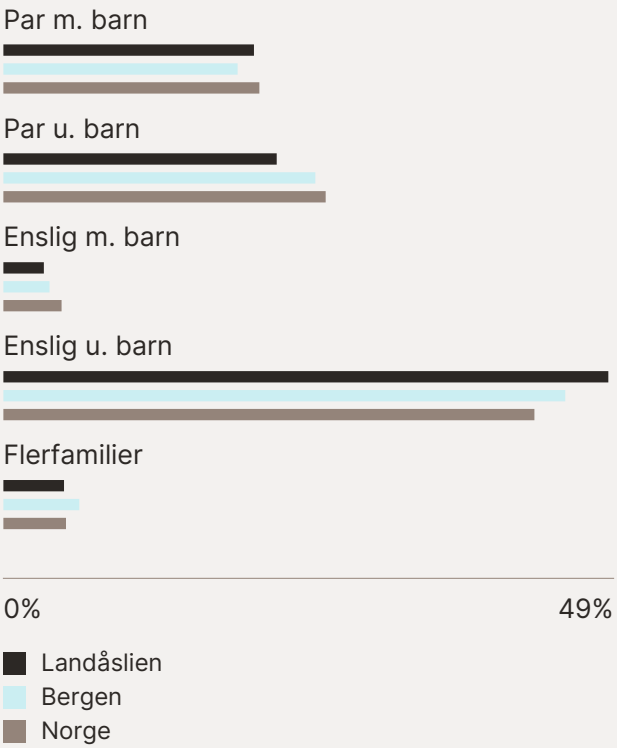
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	17 min
Apotek 1 Nattland	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

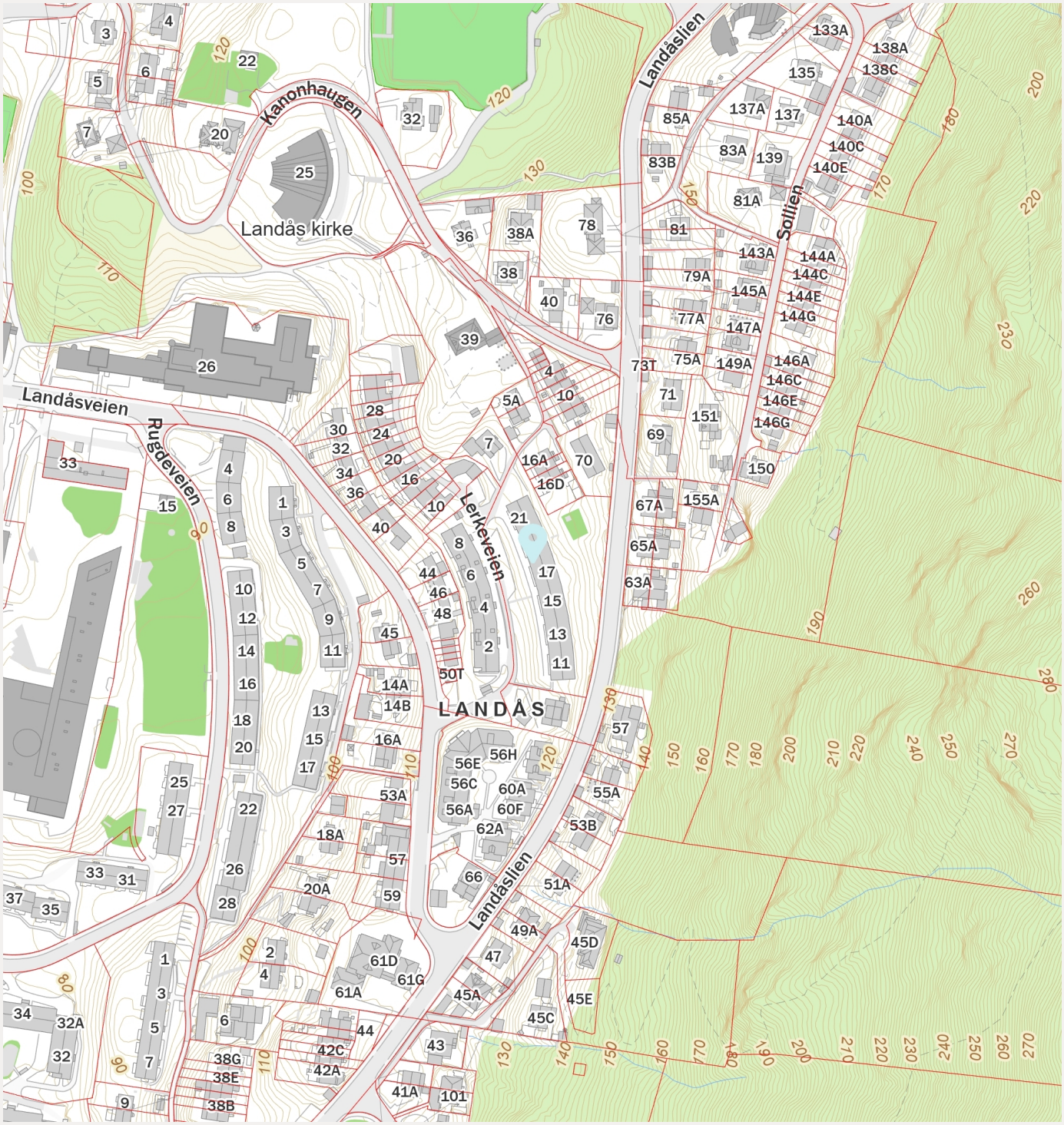


Sivilstand

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

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

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Lerkeveien Borettslag 11 - 21.

Sted: Landås Borettslag Velferdshus

Dato: Tirsdag 24. mars 2026

Møtet ble åpnet av: Nils Ottar Rosvold

Til stede fra styret: Nils Ottar Rosvold

Jenny Marie Bjørndal

Fredrik Rommetveit Dahl

Suzi Nøstdal

Andreas Envy

Til stede fra BOB: Kristine Pedersen Fjell

Sak 1. Konsert med Benjamin Søreide

Sak 2. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde merknader/innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:
Innkalling kom ut 11 dager Før GF. Krav er 20 - 8 dager før GF.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: ~~N~~ 13

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: ~~N~~ 16

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Nils Ottar Rosvold

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: ~~Jenny Marie Bjørndal~~ Suzi Nøstdal

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

Anne Marie Berge, Jane Nygård

e) Valg av to protokollunderskrivere

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

Forslag til to protokollunderskrivere: 1. Anne Marie Berge
2. Tore Nygård

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

√ **f) Valg av tellekorps**

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

Forslag til tellekorps: Styret
Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

Sak 3. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

Sak 4. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025.

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

Det er ønskelig at flest mulig av styrets medlemmer er med på GF.

Sak 5. Innkomne saker og honorarer

Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 103 350,- styrehonorar for periode 2025 – 2026.

Vedtak: **Godkjent.**

Merknader:

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

Vedtak særskilt honorar: Se følgende liste.

Sak 5.1. Saker fra styret;
Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen øker styrehonorar fra kr. 99 350,- til kr. 103 350,-.

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

Begrunnet økning;
Kr 4 000,-, 4 %, som er ment å ivareta generell lønns- og prisstigning.
Det har vært en aktiv styreperiode.

Sak 5.2. Saker fra styret;
Styret fremmer forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette og utbetale for dugnad.
_____ vil for styret følge opp småjobb/dugnad til BOB.

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

Sak 5.3. Saker fra styret;
Styret fremmer forslag til vedtak;

Her to vedtak som hver for seg skal vedtas. Dersom begge vedtas så godkjenner GF beløp opp mot kr. 56 000,- til utbetaling;
Vedtak A
Styret fremmer forslag til vedtak;
- Generalforsamlingen vedtar honorar kr. 36 000,- til styreleder, Nils Ottar Rosvold, for dugnad og vaktmesteroppgaver. Vedtaket gjelder for perioden 1. januar 2026 til 31. desember 2026 med utbetaling april 2026.

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

Vedtak B
Styret fremmer forslag til vedtak;
- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vedta ekstra honorar med maks kr. 20 000,- til styreleder, Nils Ottar Rosvold, med utbetaling november/desember 2026. Dette beløpet gjelder også for perioden 1. januar 2026 til 31. desember 2026. Størrelsen på dette beløp beslutter styret november/desember 2026 utifra hvor mye jobb som har blitt utført av styreleder i gjeldende år.

Vedtak: Godkjent.
Merknader:

Det har de siste to år vist seg å bli betydelig mer arbeid enn utbetaling tilsier.

Styret foreslår for 2026 å benytte løsningsforslag fra BOB.

Arbeidsoppgaver:
Gå HMS sjekkrunde desember 2025. Gjør tiltak og utbedringer.
Måke snø framfor blokk, parkeringsplass og hovedtrapp.
Arrangere (planlegge oppgaver og skaffe utstyr) og gjennomføre fellesdugnader vår/høst.
Arrangere (planlegge og gjør innkjøp) og gjennomføre generalforsamling.
Beskjære trær og busker.
Grave grøfter for bedre drenering.
Rydde i avispostkasser, papirboss og inngangsparti for bl.a. gamle aviser.
Bytte lyspærer i fellesområdet.
Rydde hage og framfor blokk for boss (sigarettsneiper, snusposer, papir, tyggis med mer).
Sette ut og ta ned julepynt i vinduer inngangspartier.
Sette ut og ta inn julelys i hage framfor blokk.
Vanne og rydde i blomsterurner framfor blokk.
Sette ut og ta inn benker.
Bytte ut defekte røykvarslere.
Rydde i papirboss, skjære opp esker.
Kjøre til BIR med boss fra fellesområdet inkl. papir og hageavfall.
Sette ut og ha tilsyn med musefeller.
Sette ut og ha tilsyn med avfuktere.

Tilsyn med fellesvaskeri i nr. 15. Se til at alt virker, ikke er skader/lekkasjer samt rengjøring.
Kjøpe inn og fylle to kasser med strøsand og salt for bruk ved snø/is.
Smøre opp dørlåser og etterteite diverse løse skruer.
Følge opp og delta i flere oppgaver når har innleid arbeid, reklamasjoner og forsikringsskader.
Det kan komme uforutsette ekstra oppgaver som styreleder må ta hånd om. Spesielt hagen har krevd mye arbeid.
De fleste oppgaver bør/må utføres årlig.
Lerkeveien borettslag benytter RsV til
- trappevask hver uke vinter og annenhver uke sommer.
- sette ut/ta inn ved tømming av restavfall, papirboss og plast.
- klippe plen framfor blokk samt rake og kjøre vekk gress.
Kjøre vekk hageavfall gjør stort sett styreleder for å holde kostnader nede.
Lerkeveien borettslag kjøper en svært begrenset vaktmestertjeneste.
Dersom styret skal kjøpe flere tjenester fra RsV så koster dette ca. kr. 800,- pr. time. Det er besparende for borettslaget når egne beboere utfører oppgaver.

Dugnad:
Dugnad i et borettslag er en felles innsats der alle beboere får muligheten til å delta. Dugnadsarbeid blir organisert og utlyst til alle beboerne, slik at alle får like muligheter til å bidra. Dette sikrer at arbeidsoppgaver fordeles og gir hver enkelt beboer muligheten til å ta del i vedlikeholdet av fellesarealene. Dugnad bidrar til fellesskapet og skaper et bedre bomiljø for alle, samtidig som det reduserer kostnader for borettslaget.
Styret har vært åpen om oppgaver som bør/må utføres. Det har vært godt oppmøte på fellesdugnad om våren. Dersom beboere har ønske om å utføre dugnad utover dette så er styret åpen og positiv til dette. Til nå har få beboere gitt uttrykk for dette. **Dersom det er beboere som ønsker å påta seg dugnadsoppgaver så kontakt styret.** Da kan styret og vedkommende bli enig om dette.

<u>Løsningsforslag fra BOB</u>:
Godkjenning fra generalforsamlingen: Utbetaling av lønn eller honorar til styremedlemmer for ekstra oppgaver må godkjennes av generalforsamlingen. Generalforsamlingen har myndighet til å fastsette godtgjørelse til styret, inkludert kompensasjon for arbeid utover ordinære styreverv. Saken fremmes som en egen sak på generalforsamlingen, hvor beboerne får anledning til å

diskutere og stemme over forslaget.

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

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

Sak 5.4. Saker fra styret;
Styret fremmer forslag til vedtak;

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

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

Sak 5.5. Saker fra styret;
Styret fremmer forslag til vedtak;

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

Sak 5.6. Saker fra styret;

Styret fremmer forslag til vedtak;

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

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

Sak 5.7. Saker fra styret;

Styret fremmer forslag til vedtak;

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

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

Sak 5.8. Saker fra styret;

Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fjerne dissestativ og sandkasse. Det blir ikke satt opp nye lekeapparater.

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

Sak 5.9. Saker fra styret;
Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette installasjon av elbiladere på alle 15 parkeringsplasser.

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

Sak 5.10. Saker fra styret;
Styret fremmer forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å få installert hagelys framfor blokk. Helst ifm installasjon av elbilladere.

Vedtak: **Godkjent.**
Merknader:

Sak 5.11. Saker fra beboere i Lerkeveien borettslag;
Det har ikke kommet inn saker fra beboere.
Frist for innsendte saker var fredag 13. februar 2026.

Styret for Lerkeveien Borettslag, Landås 15. februar 2026
Nils Ottar Rosvold
styreleder

Sak 6. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

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

Forslag til kandidater:

Styreleder for to år: Nils Ottar Rosvold, Lerkeveien 15 H0202.
Styremedlem for to år: Fredrik Rommetveit Dahl, Lerkeveien 11 H0102.
Styremedlem for ett år: Jenny Marie Bjørndal, Lerkeveien 17 H0302.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder (to år)	Nils Ottar Rosvold	2026 - 2028
Styremedlem (ett år)	Jenny Marie Bjørndal	2026 - 2027
Styremedlem (to år)	Fredrik Rommetveit Dahl	2026 - 2028
Styremedlem (to år)	Suzi Nøstdal	2025 - 2027
Styremedlem (to år)	Andreas Envy	2025 - 2027

Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget).

Underskrifter:

Møteleder

Nils Ottar Rosvold

Referent

Suzi Nøstdal

Protokollunderskriver

Anne Mari Bygge

Protokollunderskriver

Tone Nygård

Den offisielle generalforsamling 2026 for Lerkeveien borettslag er godkjent og avsluttet.

Sak 7. Konsert med Benjamin Søreide