ERLEVEIEN 44A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Innkalling til ordinær generalforsamling 2023
m/ regnskap
Protokoll fra ordinær generalforsamling 2023
Vedtekter
Husordensregler
Basiskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Erleveien 44 A
5097 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1959
BRA: 66 m^2
BRA (ny arealstandard): 77 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 66 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	10	0	0

Supertakst
GNR: 161 BNR: 983
Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Erleveien 44 A
5097 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/11571

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Vestvendt balkong på ca. 8,9m2 med rekkverk og terrassebord i trevirke.
Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Dette er lavere enn dagens forskriftskrav, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 settes på grunn av lavt rekkverk og alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av tettesjikt anbefales.
Det anbefale så etablere rekkverk iht dagens krav.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 15mm.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra Herjedalskjøkken og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres fuktskade på underside av benkeplate ved vask.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å etablere fukt/dampsperre på underside av benkeplate.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ny sluk og deler av avløpsrør skiftet i 2004, ellers avløpsanlegg fra byggeår
Avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør fra byggeår.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap med stoppekran plassert på kjøkken.
Ikke funnet lekkasjer.
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Grunnet redusert vanntrykk anbefales en vurdering for riktig teknisk tilstand utført av rørlegger.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestoppventil ved bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

Fungerer men er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 pga alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone, fungerer ved bruk av dusjdører.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger/silikonfuger.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er mindre fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.11.2023

Rapportdato
2.1.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Mona Søfteland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Magne Dahl** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland** Telefon: **92444334**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS** Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Erleveien 44 A, 5097 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**161**	Bruksnr:	**983**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1959**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning.
Etasjeskiller i betong.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, laminat i entré og kjøkken, ellers eldre tregulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malt strie/tapet og panel på vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2012:
- Nye vinduer og balkongdør.
2010:
- Ny vedovn i stue.
2009:
- Lagt nytt gulv i entré og kjøkken.
2008:
- Nye fronter, skuffer og benkeplate fra Herjedalskjøkken.
2004:
- Bad oppgradert.
- Lagt inn rør i rør system.
2003:
- Ny varmtvannsbereder.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad.
Vedfyring i stue.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Det må søkes om parkering til sameiet/brl.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	66	66	0	Entré/gang (5,7m2). Soverom 1 (12,2m2). Bad (4,1m2). Kjøkken (8,6m2). Stue (23m2). Soverom 2 (10,2m2). Takhøyde i stue målt til 2,54m.	
Totalt m²	**66**	**66**	**0**		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	66	66	0	0	9
Loft	3	0	3	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**77**	**66**	**11**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Disponerer en bod på loft på ca. 2,7m2.
Disponerer to boder i kjeller på ca. 3,8m2 og 4,5m2.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Vestvendt balkong på ca. 8,9m2 med rekkverk og terrassebord i trevirke.
Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Dette er lavere enn dagens forskriftskrav, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 settes på grunn av lavt rekkverk og alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av tettesjikt anbefales.
Det anbefale så etablere rekkverk iht dagens krav.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør med slett overflate i B-30 og DB-35. Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør skiftet i 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det registreres stedvis knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 15mm.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.
Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Installert i 2010.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra Herjedalskjøkken og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres fuktskade på underside av benkeplate ved vask.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å etablere fukt/dampsperre på underside av benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Fungerte ved enkel tet på befaringsdagen.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ny sluk og deler av avløpsrør skiftet i 2004.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ny sluk og deler av avløpsrør skiftet i 2004, ellers avløpsanlegg fra byggeår
Avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.8 Vannledninger

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

Innvendige vannrør skiftet i til rør i rørsystem i 2004.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap med stoppekran plassert på kjøkken.
Ikke funnet lekkasjer.
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet redusert vanntrykk anbefales en vurdering for riktig teknisk tilstand utført av rørlegger.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Sikringsskap i felles gang inneholder:
- Hovedsikring.
- 4 kurser.

Det er gjennomført en elkontroll datert 09.10.2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
I skap på kjøkken	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2003	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestoppventil ved bereder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

Fungerer men er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 pga alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2004.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Vindu er plassert i våtsone, fungerer ved bruk av dusjdører.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger/silikonfuger.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Dusjdører med gulvskinne. - Opplegg til vaskemaskin. - Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er mindre fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-1**

Det er ikke fortatt hulltakning mot bad grunnet vegg i heltre/panel med gips og fliser rett på vegg.
Det er fare for å borre igjennom vegg/tettesjikt/fliser.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.
Det bemerkes at det registreres eldre fuktmerker under varmtvannsbereder, ikke målt forhøyde fuktverdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt beskrivelse fra Bravida, dater til 2004.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	74230523

Adresse	Erleveien 44a		
Postnummer	5097	**Poststed**	BERGEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1994	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	29år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Mona	**Selger1etternavn**	Søfteland
Selger2fornavn	Magne	**Selger2etternavn**	Dahl

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Lekkasje i 2003, badet ble skiftet i sin helhet.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Bravida Norge AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Badet er renovert i si helhet i 2003

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	I forbindelse med montasje av nytt sluk og nytt gulv med vk har det blitt lagt forskriftsmessig fuktsperre på gulv og i dusjhjørnet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Arbeidene er utført i 2003, kjenner ikke til om borettslaget eller Bravida har byggemeldt arbeidet. Borettslaget kjente til arbeidet, det ble gitt støtte til å skifte til nytt sluk i gulvet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	borettslaget leide inn Skadealliansen AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Sjekke alle vanntilkoblinger, utført januar 2021.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.01.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Det er skiftet ildsted i leiligheten. Ved kontroll av brannvesenet er det ikke registrert skader på pipen i denne leiligheten

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	det har vært sett ett og annet skjeggkre i løpet de årene vi har bodd der.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	ikke hos oss, men noen har lekkasje fra altan sin.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Borettslaget bestilte leverandør, husker ikke hvilken.
Redegjør for hva som er gjort og når	Borettslaget fikk skiftet alle vinduer og dør ut til verandaen i 2012 i hele borettslaget

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	eier, som er elektriker, nå ansatt Caverion AS
Redegjør for hva som er gjort og når	el.arbeid i stue, gang, bad, kjøkken og det minste soverommet (mot nord).

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	samsvarserklæringer lagt i en mappe som overleveres kjøper.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	01.07.2020, BKK sjekket el.anlegget i leiligheten.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Det er 9 parkeringsplasser på gateplan i borettslaget, 2 har elbilladere, disse er til fellesbruk i borettslaget (man betaler for bruk). Det er strømopplegg for elbillading på de andre 7 plassene, og de som har fast leieplass kan sette opp lader.ssene

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
14.01.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Kjenner ikke til noen målinger av den typen i boretslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.01.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Dahl, Magne

Signert av

Søfteland, Mona Iren

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
14.01.2024

MEGLERS VERDIVURDERING

etakst®

12.01.2024 Ref **0ejk8**

OPPDRAGSGIVER
Mona Søfteland
mon-isoe@online.no
907 13 204

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 06.10.2023

ERLEVEIEN 44 A, 5097 BERGEN

Aksjeleilighet på festetomt

GNR 161 BNR 983 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS RUGDEVEIEN

Meglers verdivurdering

2 890 000

Ekskl. fellesgjeld

46 896 Fellesgjeld

2 936 896 Totalt

P-ROM - ifølge takst 02.01.2024	66 m²
BRA - ifølge takst 02.01.2024	77 m²
Tomt - ifølge offentlige registre	2181 m²

Byggeår	1959
Soverom	2
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	4095

Balkong Peis

Fott treroms leilighet med vestvendt balkong og nærhet til både dagligvare, holdeplass for kollektivtransport og gode turmuligheter.

Med gode buss- og baneforbindelser er det lett å ta seg til både HVL, BI, UiB og NHH. Vestlandets største arbeidsplass, Haukeland Universitetssykehus, ligger også lett tilgjengelig. Sletten senter ligger ca 10 minutters gange unna, og det er heller ikke lengre til sentrum enn at man kan ta beina fatt på en finværsdag.

Kort fortalt:
•Sentral beliggenhet
•Vestvendt balkong
•Nærhet til dagligvare, holdeplasser m.m.
•Gode turmuligheter
•Rolig område og godt naboskap
•Tre eksterne boder

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Fredrik Skjelvik Hjelmtveit
Vikebø & Jørgensen AS
fredrik.hjelmtveit@privatmegleren.no
482 76 428
Ansvarlig megler: Olav Fretland Tlf: 92208844 E-post: olav.fretland@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLIN

Innkalling til ordinær generalforsamling for Søndre Erleveien Boliglag AS

Aksjonærene i Søndre Erleveien Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 23.05.2023 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Landåstorget Seniorsenter, Erleveien 16, 5096 Bergen..

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2022

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

- 7.1 Rehabilitering av altaner
- 7.2 Oppussing av skorsteinspiper

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jfr ASL §5-14 (1). Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjeeier, jf. vedtektene punkt 9-6.

12.05.2023

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2022

Årsberetning for 2022 er vedlagt innkallingen.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret har foreslått at honoraret økes med kr. 10.000.- og dermed settes til kr. 110.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Nåværende styreleder Line Vabø trekker seg som styreleder som følge av at hun har flyttet fra laget.

Monica Therese Øien-Altun (nr. 42) har sagt ja til å stille som styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Styremedlemmene Nicholas Asheim og Nikolas Dale Skjerping ønsker ikke gjenvalg, og det må det derfor velges to nye kandidater.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har siden generalforsamling 2022 bestått av Andreas Carlsen og Benedicte Angelshaug Krabbestig. Det må velges nye medlemmer til valgkomiteen.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

For Søndre Erleveien skal det derfor velges én delegat og én varadelegat.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

7.1 Rehabilitering av altaner

Styret ønsker å sette i gang med et vedlikeholdsprosjekt på altanene da de er i veldig dårlig stand. Det er ønskelig å benytte seg av Vestbo til innhenting av anbud, kontrakt osv. Videre må det tas opp lån for å rehabilitere altanen.

Vestbo finans tilbyr byggelån hos de så lenge arbeidet gjøres, og når arbeidet er ferdig kan borettslaget søke lån i en vanlig bank. Da sparer borettslaget gebyr og renter på hele lånet fra starten av. Ved byggelån hos Vestbo Finans beregnes det renter hvert kvartal og kun det som er overtrukket på mellomregningskontoen, ikke på totalrammen av hva borettslaget søker lån/kreditt på. Det gir fleksibilitet og man unngår å ta opp mer lån med høy rente.

Det er ønskelig fra styret at kostnadene kun fordeles på de som får oppgradert altan. Det er vanlig at altan-lån fordeles etter fordelingsnøkkelen på de enhetene som får altan, men det er også anledning til å ha lik fordeling blant de som får rehabilitert altan.

For at utgiftene knyttet til rehabiliteringen av altaner skal fordeles likt på andelseierne som får rehabilitert altan må dette vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Kostnadene til altanlån i forbindelse med rehabilitering av altanene skal fordeles likt på andelseierne som får rehabilitert altan.

7.2 Oppussing av skorsteinspiper

Innmeldt sak Vilde Kristine Evenstad:

Det er et stort ønske om å få byttet ut de gamle skorsteinspipene til noen bedre og nyere. Ser at begge nabo boliglagene har gjort dette. Da har også alle skorsteinene fått avtrekksvifte. Har i flere år meldt inn til styret om problemer med at røyken fra peisen ikke blir trukket godt nok opp i pipen og ut. Det har ved flere anledninger seget røyk inn i leiligheten. Det er også en velkjent problem her på Landås med vindtrykk ned fra fjellet som motvirker røyken for å trekke ut av pipen.

Håper generalforsamlingen kan se på mulighetene for å oppdatere pipene evt med taket, i det minste få skaffet vifter til de pipene som ikke har det. (Det er variasjon på dette, noen har, andre ikke)

Forslag til vedtak: Få nye skorsteinspiper med viftetrekk.

Eller

Få viftetrekk på de pipene som ikke har det.

Årsberetning 2022 for Søndre Erleveien Boliglag AS

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger på Landås i Bergen kommune.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2022
Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Løpende vedlikehold
- Gjennomgang av serviceavtaler
- Arbeid med utredning av rehabilitering av altaner
- Kartlegge vedlikeholdsbehov

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Oppstart og gjennomføring av rehabilitering altaner
- Sluttføre innkledning av skorsteiner
- Rørinspeksjon

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- skifte av gjerde i Nattlandsveien
- Etablering av elbil-lading
- Innkledning av skorsteiner
- Arbeid med utredning av rehabilitering av altaner
  Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Det er i løpet av året utført dugnadsarbeid hvor det har blitt ryddet på fellesarealer, både innvendig og utvendig.

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: noe behov for vedlikehold.

Internkontroll

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL
Boliglagets revisor er Ernst & Young AS
Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen
Boliglagets egenandel ved skade er kr 10 000,-. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er siste år registrert 1 skadesaker.
Disse skyldes i hovedsak: Lekkasje

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 04.05.2022 bestått av:

Leder, Line Vabø
Styremedlem, Raymond M Søreide
Styremedlem, Nicholas Asheim
Styremedlem, Nikolas Dale Skjerping
Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Varamedlem, Sindre Hauge Larsen
Varamedlem, Vegard Jostein Turøy
Varamedlem, Hilde-Marie Lillefosse

Valgkomiteen har bestått av Andreas Carlsen og Benedicte Angelshaug Krabbestig

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Leder Line Vabø

Styremedlem Nicholas Aasheim

Styremedlem Nikolas Dale Skjerping

Varamedlem Hilde Marie Lillefosse

Varamedlem Vegard Jostein Turøy

Varamedlem Sindre Hauge Larsen

Boligomsetning/Bruksoverlating

Det er i løpet av 2022 omsatt 10 boliger i boliglaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter i perioden var:
2-roms leilighet: kr. 2.496.681.-
3-roms leilighet: kr. 3.132.097.-
4-roms leilighet: kr. 3.844.805.-

Dette representerer en prisoppgang på 8 prosent for 2-roms, 3 prosent for 3-roms og prisreduksjon på 2 prosent for 4-roms sammenlignet med året før. Oppgitte priser er inklusiv fellegjeld.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 971 968	2 972 928	2 972 928	3 163 284
Andre inntekter	7	551 948	508 500	548 100	423 000
SUM INNTEKTER		3 523 916	3 481 428	3 521 028	3 586 284
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	32 239	30 239	31 146	31 600
Styrehonorar	8	98 000	93 750	100 000	100 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	18 363	17 483	18 492	18 555
Andre personalkostnader	8	0	0	0	801
Forretningsførsel		141 714	138 420	141 714	147 458
Kontingent BBL		22 500	22 500	22 500	22 500
Revisjon		9 000	8 750	9 000	9 500
Forsikringspremier		121 613	106 373	128 000	132 874
Energikostnader		96 905	91 908	85 000	100 000
Kommunale avgifter		972 104	917 333	975 192	996 568
Andre driftskostnader	9	856 891	795 462	840 440	926 377
Vedlikehold	10	256 908	555 189	485 000	815 000
SUM KOSTNADER		2 626 237	2 777 406	2 836 484	3 301 233
DRIFTSRESULTAT		897 680	704 022	684 544	285 051
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		26 036	10 242	0	0
Finanskostnader		167 071	125 092	152 974	263 467
NETTO FINANSPOSTER		-141 035	-114 850	-152 974	-263 467
ÅRSRESULTAT	1, 4	756 645	589 172	531 570	21 584
Overføringer og disponeringer		756 645	589 172	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	3 707 871	3 707 871
Sum anleggsmidler		3 707 871	3 707 871
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo Finans AS i mellomregning		2 489 464	2 379 664
Plassering høyrente		2 099 350	2 084 166
Andre fordringer		195 083	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		3 668	4 203
Sum omløpsmidler		4 787 565	4 468 033
SUM EIENDELER		8 495 436	8 175 904

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	101 480	101 480
Sum innskutt egenkapital		101 480	101 480
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	1 827 092	1 070 447
Sum opptjent egenkapital		1 827 092	1 070 447
Sum egenkapital	4	1 928 572	1 171 927
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev Ø n	5, 6	5 673 008	6 151 395
Borettsinnskudd	6	709 615	709 615
Sum langsiktig gjeld:		6 382 623	6 861 010
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		178 167	25 330
Skyldig off. myndigheter		1 934	1 937
Annen kortsiktig gjeld		4 140	115 701
Sum kortsiktig gjeld		184 242	142 968
Sum gjeld:		6 566 865	7 003 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 495 436	8 175 904

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Line Vabø Leder	Inger-Lise Oen Hellesund SØle Styremedlem	Nicholas Asheim Styremedlem
Raymond M Sønreide Styremedlem	Nikolas Dale Skjerping Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Innkrevde felleskostnader fŋres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	4 325 065	4 232 552
B. Endring disponible midler		
rsresultat (se resultatregnskap)	756 645	589 172
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-478 387	-496 659
B. rets endring i disponible midler	278 258	92 513
C. Disponible midler	4 603 324	4 325 065
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	4 588 814	4 463 830
Kortsiktige fordringer	195 083	0
Kontanter og bankinnskudd	3 668	4 203
Omlpsmidler	4 787 565	4 468 033
Kortsiktig gjeld	-184 242	-142 968
Omlpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	4 603 324	4 325 065

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Byggningsmessige Anlegg	Redningsliner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 619 800	88 071
rets tilgang :	0	0
rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 619 800	88 071
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfprt verdi pr.31.12:	3 619 800	88 071
Anskaffelses³ r :	1957	2017
Antatt levetid i ³ r :		

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

Note 3 - Balansefønrt verdi av de pantsatte eiendelene utgjønr

	Regnskap 2022
1101 Rehabilitering/p³ kostning	88 071
1120 Bygningsmessige anlegg	3 619 800
Sum	3 707 871

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2022	¡ rets resultat	31.12.2022
Endring av egenkapital i ³r			
Innskutt egenkapital	101 480	0	101 480
Annen egenkapital	1 070 447	756 645	1 827 092
Sum egenkapital 31.12.	1 171 927	756 645	1 928 572

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
L³nenummer:	12124985674
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2013
Rentesats:	4.10 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	31.12.2032
Opprinnelig l³nebelønp:	10 000 000
L³nesaldo 01.01:	6 151 395
Avdrag i perioden:	478 387
L³nesaldo 31.12:	5 673 008
Saldo 5 ³r frem i tid:	3 135 182

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjønr

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
2230 Andre pantel³n	5 673 008	6 151 395
2250 Borettsinnskudd	709 615	709 615
Sum	6 382 623	6 861 010

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	548 100	508 500
3820 Innkreving strŋm	3 848	0
Sum	551 948	508 500

3820: Lading elbil

Note 8 - Lŋnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lŋnn ansatte	26 999	26 999
5020 Feriepenger	3 240	3 240
5360 Honorarer	2 000	0
5310 Styrehonorar	191 750	0
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	-93 750	93 750
5400 Arbeidsgiveravgift	31 126	3 807
5401 Arbeidsgiveravg. av p³ lŋpt ferielŋnn	457	457
5929 Avsatt arbeidsgiveravgift	-13 219	13 219
Sum	148 602	141 472

Selskapet har hatt en person ansatt i lŋpet av regnskaps³ ret i ca 8% stilling

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6270 Vaskeri	4 682	0
6300 Leiekostnader lokaler	900	0
6305 Festeavgift / tomteleie	14 598	14 598
6361 Fellesvask	177 418	122 100
6389 HMS	913	913
6391 Snŋm³ king strŋing	80 939	101 560
6392 Containerleie / trŋmming	18 264	12 200
6551 Nŋkler, l³ ser o.l	13 779	10 297
6610 Leie vaktmester	0	3 242
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	10 177	9 614
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	501 603	516 591
7000 Drivstoff	0	335
7520 Sikringsfond	1 761	0
7710 Kostnader styrearbeid	27 835	0
7718 Fellesarrangement i brl	1 887	0
7720 Generalforsamling	1 600	1 500
7770 Betalingsgebyrer	535	2 512
Sum	856 891	795 462

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6602 Vedlikehold VVS	5 000	370 968
6603 Vedlikehold elektro	4 608	9 603
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	191 649	57 340
6612 Lekeplasser	2 163	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeid	2 531	0
6644 Blikkenslager/taktekker	0	85 296
6690 Vedlikehold og diverse	40 958	21 983
Sum	256 908	555 189

Resultat og balanse med noter for Søndre Erleveien Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søndre Erleveien Boliglag AS

Styreleder	Line Vabø (sign.)	17.03.2023
Styremedlem	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Nicholas Asheim (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Raymond M Søreide (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Nikolas Dale Skjerping (sign.)	14.03.2023

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	17.03.2023

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Søndre Erleveien Boliglag AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Erleveien Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskspets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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

Penneo document key: E6MFX-MK7OJ-Y87N5-TZM3W-LMWVZ-OQTBY

Building a better working world

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 30. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: E6MFX-MK7OJ-Y87N5-TZM3W-LMWVZ-OQTBY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
Serienummer: 9578-5993-4-2263660
IP: 88.89.xxx.xxx
2023-03-30 21:58:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E6MFX-MK7OJ-Y87N5-TZM3W-LMWVZ-OQTBY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

STEMMESEDDEL vestbo **1**	**STEMMESEDDEL** vestbo **2**
STEMMESEDDEL vestbo **3**	**STEMMESEDDEL** vestbo **4**
STEMMESEDDEL vestbo **5**	**STEMMESEDDEL** vestbo **6**
STEMMESEDDEL vestbo **7**	**STEMMESEDDEL** vestbo **8**

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLIN

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Søndre Erleveien Boliglag AS tirsdag 23.05.2023 kl. 18:00 - Landåstorget Seniorsenter, Erleveien 16, 5096 Bergen..

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra aksjonærene møtte 12, det ble ikke fremlagt fullmakter.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjennes.

1.3 Valg av møteleder

Som møteleder ble Vestbos representant Trond Losvik foreslått.

Vedtak:

Som møteleder ble Trond Losvik valgt.

1.4 Valg av referent

Som referent ble Line Vabø foreslått.

Vedtak:

Som referent ble Line Vabø valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Vedtak:
Som protokollvitne ble Ann Karin Grindheim valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Det velges eventuelt tellekorps blant de fremmøtte.

Vedtak:
Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Årsberetning 2022

Årsberetning for 2022 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2022 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret har foreslått at honoraret økes med kr. 10.000.- og dermed settes til kr. 110.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 110.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Nåværende styreleder Line Vabø trekker seg som styreleder som følge av at hun har flyttet fra laget.

Monica Therese Øien (nr. 42) har sagt ja til å stille som styreleder for to år.

Vedtak:
Som styreleder for to år ble Monica Theres Øien valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Styremedlemmene Nicholas Asheim og Nikolas Dale Skjerping ønsker ikke gjenvalg, og det må det derfor velges to nye kandidater.

Vedtak:
Som styremedlemmer for to år ble Karina R. Grotjorden og Morten Svendsen valgt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Vedtak:
Som varamedlemmer for ett år ble følgende valgt:

Vegard Turøy. Sindre Hauge Larsen og Hilde Marie Lillefosse.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Monica Therese Øien styreleder valgt for 2 år i 2023

Karina R. Grotjorden styremedlem valgt for 2 år i 2023

Morten Svendsen styremedlem valgt for 2 år i 2023

Raymond Søreide styremedlem valgt for 2 år i 2022

Inger-Lise O.H. Sæle, styremedlem oppnevnt av Vestbo

Vegard Turøy varamedlem valgt for 1 år i 2023

Sindre Hauge Larsen varamedlem valgt for 1 år i 2023

Hilde Marie Lillefosse varamedlem valgt for 1 år i 2023

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har siden generalforsamling 2022 bestått av Andreas Carlsen og Benedicte Angelshaug Krabbestig. Det må velges nye medlemmer til valgkomiteen.

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomiteen ble Andreas Carlsen og Benedicte Angelshaug Krabbestig valgt.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

For Søndre Erleveien skal det derfor velges én delegat og én varadelegat.

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Monica Therese Øien med varadelegat Raymond Søreide.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

7.1 Rehabilitering av altaner

Styret ønsker å sette i gang med et vedlikeholdsprosjekt på altanene da de er i veldig dårlig stand. Det er ønskelig å benytte seg av Vestbo til innhenting av anbud, kontrakt osv. Videre må det tas opp lån for å rehabilitere altanen.

Vestbo finans tilbyr byggelån hos de så lenge arbeidet gjøres, og når arbeidet er ferdig kan borettslaget søke lån i en vanlig bank. Da sparer borettslaget gebyr og renter på hele lånet fra starten av. Ved byggelån hos Vestbo Finans beregnes det renter hvert kvartal og kun det som er overtrukket på mellomregningskontoen, ikke på totalrammen av hva borettslaget søker lån/kreditt på. Det gir fleksibilitet og man unngår å ta opp mer lån med høy rente.

Det er ønskelig fra styret at kostnadene kun fordeles på de som får oppgradert altan. Det er vanlig at altan-lån fordeles etter fordelingsnøkkelen på de enhetene som får altan, men det er også anledning til å ha lik fordeling blant de som får rehabilitert altan.

For at utgiftene knyttet til rehabiliteringen av altaner skal fordeles likt på andelseierne som får rehabilitert altan må dette vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Vedtak:

Kostnadene til altanlån i forbindelse med rehabilitering av altanene skal fordeles likt på andelseierne som får rehabilitert altan ble vedtatt med 11 stemmer for og 1 stemme i mot.

Det er et stort ønske om å få byttet ut de gamle skorsteinspipene til noen bedre og nyere. Ser at begge nabo boliglagene har gjort dette. Da har også alle skorsteinene fått avtrekksvifte. Har i flere år meldt inn til styret om problemer med at røyken fra peisen ikke blir trukket godt nok opp i pipen og ut. Det har ved flere anledninger seget røyk inn i leiligheten. Det er også en velkjent problem her på Landås med vindtrykk ned fra fjellet som motvirker røyken for å trekke ut av pipen.

Håper generalforsamlingen kan se på mulighetene for å oppdatere pipene evt med taket, i det minste få skaffet vifter til de pipene som ikke har det. (Det er variasjon på dette, noen har, andre ikke)

Vedtak:

Saken utgikk da arbeid er startet opp.

Møteleder

Ann Kari Grindheim
Protokollvitne

VEDTEKTER

Vedtekter

for Søndre Erleveien boliglag AS , org nr 930558931

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. mai 1956, sist endret den 9. mai 2005, 26. mai 2011, 23.5.2012 og 29.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Søndre Erleveien boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 101.480,- fordelt på 5074 aksjer á kr 20.

(2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom aksjer skifter eier, har aksjeeierne i boliglaget i aksjeboliglaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når aksjene overdras til ektefelle, til aksjeeierens 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 aksjene overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar aksjene etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i boliglaget 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 boliglaget mottok melding om at aksjene har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom boliglaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at akjsene kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at aksjene har skiftet eier.

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

(2) Aksjeeier som vil overta nye aksjer, må overdra sine aksjer i laget til en ny aksjeeier. Dette gjelder selv om aksjene tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) En aksjeeier 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.

(6) Oppsetting/installering av varmepumpe og fastmontert parabol er ikke tillatt.

4-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Aksjeeier er imidlertid fritatt fra utskiftingsansvar for horisontalt forløpende avløpsrør fra vannlås etter dusjsluk til felles-/hovedledning. Før bytte av hovedsikring skal det innhentes skriftlig tillatelse fra styret.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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. Dette inkluderer også utskifting av horisontalt forløpende avløpsrør fra vannlås etter dusjsluk til felles-/hovedledning. Styret har fullmakt til å vurdere nødvendighet av utskifting av vindu utenom felles utskiftinger.

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

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) 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) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.
(2) Styret har fullmakt til å bruke inntil 5 % av boliglagets samlede innkrevde fellesutgifter til tilleggsformål.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 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.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

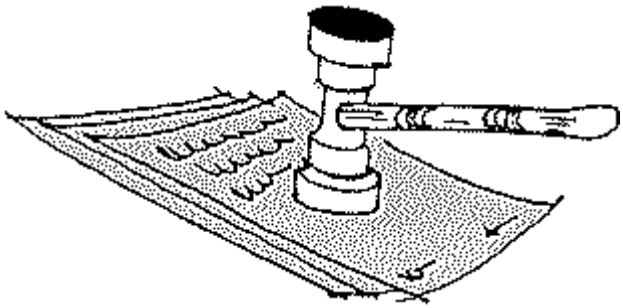
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
SØNDRE ERLEVEIEN BOLIGLAG AS

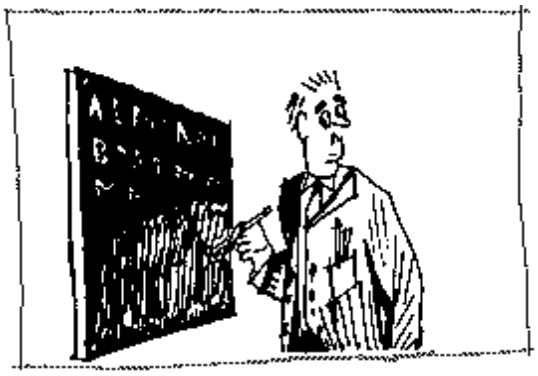


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i boliglaget.

Aksjeeierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.

Sist endret mai 2018



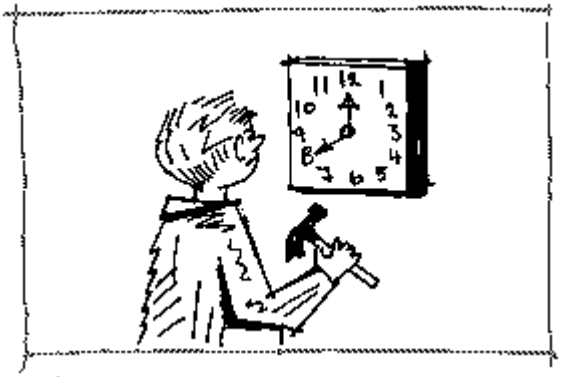
1. Alminnelige ordensregler

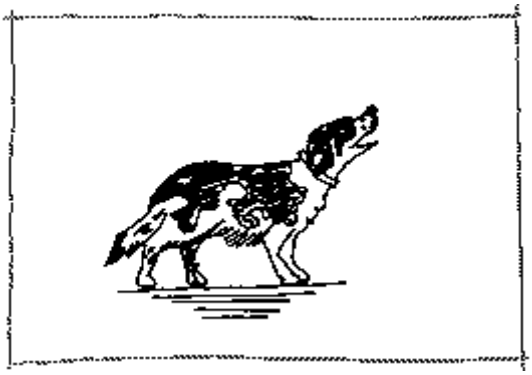
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.



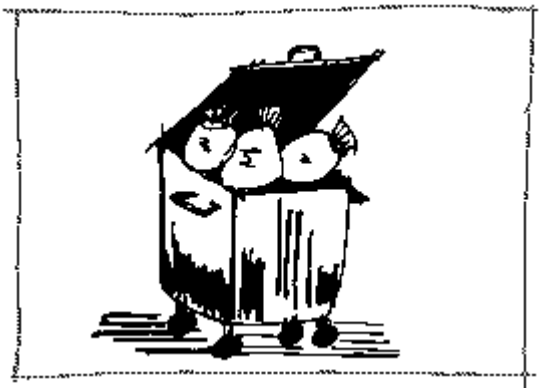


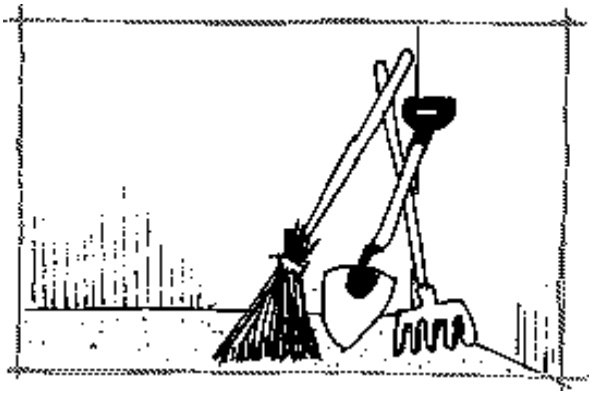
3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i boliglaget.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne.



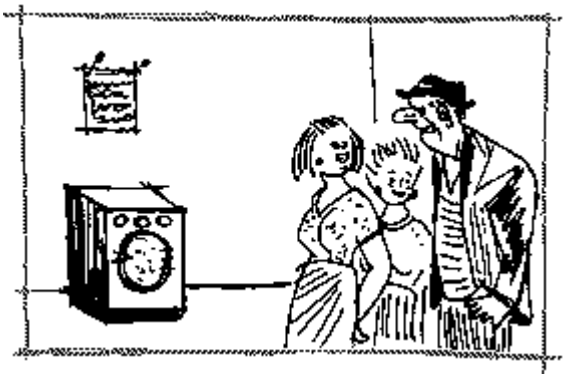


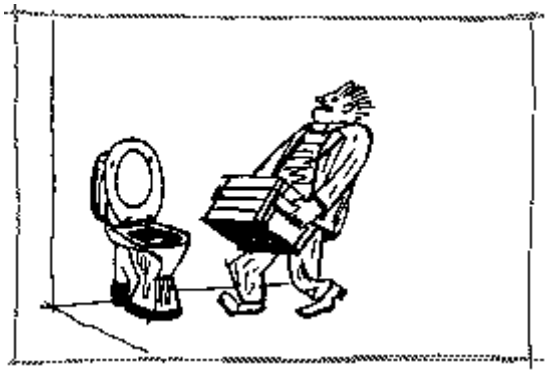
5. Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene.
NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

6. Vaskerier og tørkeplasser

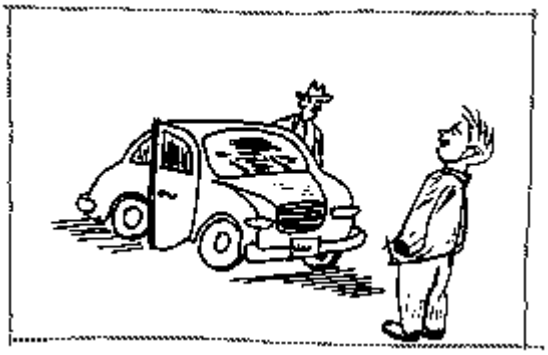
Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet – hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye. Utendørs tørkeplasser kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.





7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettppapir.



8. Bilplasser og garasjeanlegg

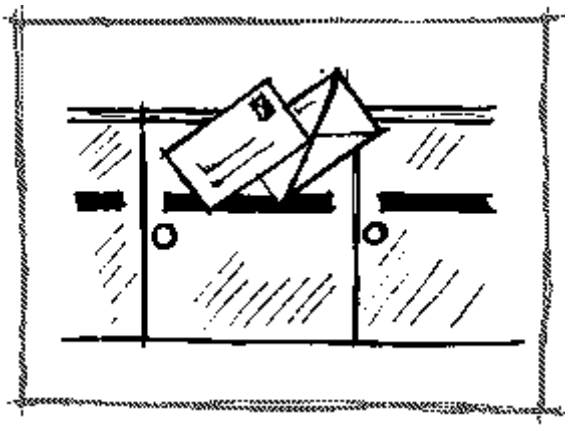
Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.

Regler for tildeling av parkering/ garasjeplasser(vedtatt på generalforsamling 30.05.2018):

Faste parkeringsplasser

Boliglaget har 9 parkeringsplasser og 4 garasjer for utleie.
Det er styret som tildeler parkeringsplass etter søknad og ansiennitet.
Søknad om fast merket parkeringsplass eller garasjeplass sendes styret. Registreringsnummeret på bilen oppgis ved tildeling av plass, seinest innen tre måneder etter tildeling. Tilsvarende ved bytte av bil.
Styret sørg8r for å tildele plasser og eventuelt sette opp venteliste om det er flere søkere enn det er ledige plasser. Tildeling skjer etter ansiennitet – dvs. dato for søknad om parkeringsplass/garasjeplass.

Om det ikke er venteliste på parkeringsplasser skal styret henge opp oppslag om det er ledig parkeringsplass, med rimelig frist for beboer til å levere skriftlig søknad.
Tildelt biloppstillingsplass følger **ikke** leiligheten ved eventuelt salg/utleie av andelen. Om noen som er tildelt fast parkeringsplass ikke eier eller leaser bil i mer enn tre måneder tilbakeføres parkeringsplassen til boliglaget.
Det kan kun søkes om en fast biloppstillingsplass for hver andel.
Kun personer som bor i boliglaget kan få tildelt fast biloppstillingsplass. Det innebærer at personer som ikke har bostedsadresse i laget, ikke kan disponere parkeringsplass. Personer som bor fast i laget kan søke om parkeringsplass også dersom de ikke selv er andelshaver.
Bilen skal være registrert på eller leases av beboer, alternativt fremlegges dokumentasjon som viser at beboer disponerer aktuell bil fullt ut som eier.
Dersom beboer i en periode på inntil 3 måneder ikke disponerer bil, kan biloppstillingsplassen lånes ut til andre beboere i laget. Styret skal ha underretning om utlån som overstiger 30 dager.
Oppsigelse av parkeringsplass skjer med 1 måneds varsel.
Parkeringsleien faktureres sammen med månedlige felleskostnader.
Plass på venteliste oppgis ved henvendelse til styret.
Framleie er ikke tillatt.



9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra boliglagets styre eller VESTBO til aksjonærene ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i boliglaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.



10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i boliglaget.

11. Andre Bestemmelser

A. Boder

Regler for boder (vedtatt på generalforsamling 03.05.2012):

1. Hver aksjeeier /leilighet disponerer et vist antall boder hver i kjeller og/eller loft. Det er utarbeidet en egen bodplan som viser hvilke boder som hører til/disponeres av de enkelte leilighetene.
2. Bytting eller endring av bod kan kun skje etter skiftlig godkjenning av styret og styret har ansvar for at en slik endring protokollføres.
3. Styret har ansvar for enhver tid å ha oversikt over hvem som eier hvilke boder samt merke disse i plantegninger som arkiveres hos protokollfører.

4. Andelseier kan ikke legge inn strøm uten styrets skriftlige godkjennelse. Elektriske installasjoner (som varmtvannstank eller fryseboks) i boder (kjeller/loft) er ikke tillatt.
5. Andelseier har ansvar for ikke å lagre brann- eller eksplosjonsfarlige stoffer eller liknende i bodene.

BASISKART

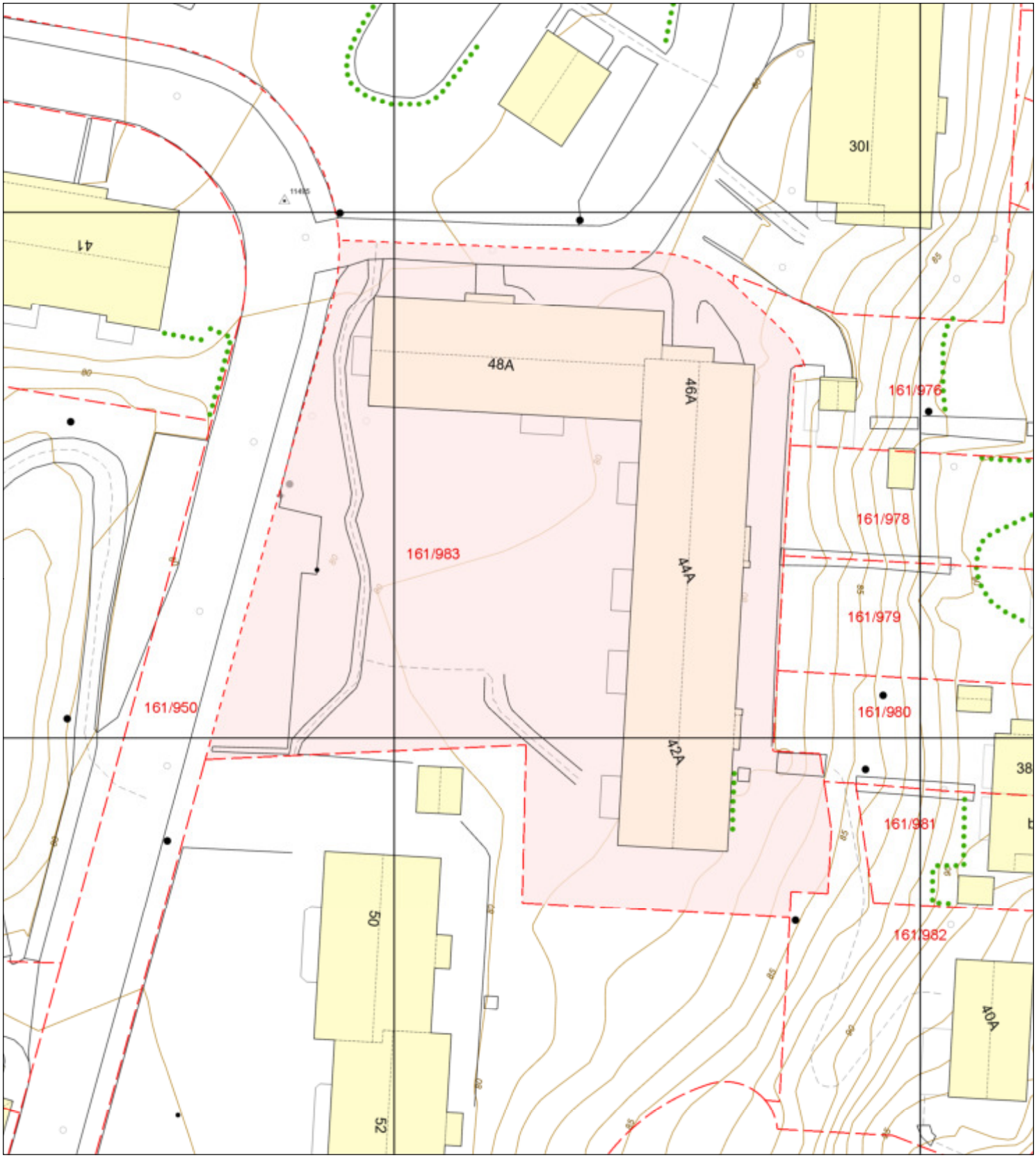
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/983/0/0
Adresse: Erleveien 44A, 5097 BERGEN m.fl.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Erleveien 44A
Aksjebrevnr. 3103-3169 Orgnr. 930558931 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-23-0523

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Fredrik Skjelvik Hjelmtveit

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 48 27 64 28

E-post: fredrik.hjelmtveit@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater